UNIVERSITÉ DE FRANCE — FACULTÉ DE DROIT DE NANCY

DU MÉTAYAGE

OU

BAIL A COLONAT PARTIAIRE

(Loi du 18 juillet 1889)

« L'état de la société exige surtout que l'on recherche les moyens de faire cesser, entre les différentes classes, les oppositions d'intérêt, ou même l'opinion que leurs intérêts soient contraires, quoique souvent il n'en soit rien. »

C^te^ DE GASPARIN, *Le Métayage*, 1827. (Introduction).

THÈSE POUR LE DOCTORAT EN DROIT

PRÉSENTÉE PAR

Georges MARESCHAL

AVOCAT

L'acte public sur les matières ci-après sera présenté et soutenu le **Samedi 30 Mai 1896**, à quatre heures du soir.

Président : M. BLONDEL, professeur.

Suffragants : MM. BINET, professeur. GARDEIL, professeur.

Le Candidat répondra en outre aux questions qui lui seront faites sur les autres matières de l'enseignement.

NANCY

TYPOGRAPHIE A. CRÉPIN-LEBLOND

21, RUE SAINT-DIZIER (PASSAGE DU CASINO)

1896

UNIVERSITÉ DE FRANCE — FACULTÉ DE DROIT DE NANCY

DU MÉTAYAGE

OU

BAIL A COLONAT PARTIAIRE

(Loi du 18 juillet 1889)

« L'état de la société exige surtout que l'on recherche les moyens de faire cesser, entre les différentes classes, les oppositions d'intérêt ou même l'opinion que leurs intérêts soient contraires, quoique souvent il n'en soit rien. »

C^te^ DE GASPARIN, *Le Métayage*, 1827. (Introduction).

THÈSE POUR LE DOCTORAT EN DROIT

PRÉSENTÉE PAR

Georges MARESCHAL

AVOCAT

L'acte public sur les matières ci-après sera présenté et soutenu le **Samedi 30 Mai 1896**, à quatre heures du soir.

Président : M. BLONDEL, professeur.

Suffragants { MM. BINET, professeur. GARDEIL, professeur.

Le Candidat répondra en outre aux questions qui lui seront faites sur les autres matières de l'enseignement.

NANCY

TYPOGRAPHIE A. CRÉPIN-LEBLOND

21, RUE SAINT-DIZIER (PASSAGE DU CASINO)

1896

FACULTÉ DE DROIT

Doyen : M. LEDERLIN, ✻, I ❦.
Doyen honoraire : M. JALABERT, ✻, I ❦.
Professeur honoraire : M. LOMBARD (Ad.), ✻, I ❦.

MM. LEDERLIN, ✻, I ❦, Professeur de Droit romain, Chargé du Cours de Pandectes, et Chargé du cours d'Histoire du Droit français (Droit français étudié dans ses origines féodales et coutumières).

LIÉGEOIS, I ❦, Professeur de Droit administratif, et Chargé du cours d'Histoire des doctrines économiques.

BLONDEL, I ❦, Professeur de Code civil, et Chargé du cours de Principes du Droit public et du Droit constitutionnel comparé.

BINET, I ❦, Professeur de Code civil, et Chargé du cours d'Enregistrement.

LOMBARD (P.), I ❦, Professeur de Code civil.

GARNIER, I ❦, Professeur d'Economie politique, et Chargé du cours de Législation financière.

MAY, I ❦, Professeur de Droit romain, Chargé du cours de Pandectes et du cours de Droit international public (Doctorat).

GARDEIL, I ❦, Professeur de Droit criminel, et Chargé du cours de Législation et Economie industrielles.

BEAUCHET, I ❦, Professeur de Procédure civile, Chargé du cours de Procédure civile (Voies d'exécution), et Chargé du cours de Législation et Economie coloniales.

BOURCART, I ❦, Professeur de Droit commercial.

GAVET, I ❦, Professeur d'Histoire du Droit.

CHRÉTIEN, I ❦, Professeur de Droit international public et privé.

CARRÉ DE MALBERG, Professeur de Droit constitutionnel et administratif.

MELIN, Docteur en Droit, Chargé de Conférences.

VALEGEAS, Docteur en Droit, Secrétaire.

LACHASSE, I ❦, Docteur en droit, Secrétaire honoraire.

La Faculté n'entend ni approuver ni désapprouver les opinions particulières du Candidat.

ERRATA

Page 11, 10e ligne, au lieu de *premier*, lire fermier.

— 13, 3e ligne, au lieu de *rustîlâ*, lire rusticâ.

— 17, 23e ligne, au lieu de *dictatum*, lire dietatem.

— 19, 33e ligne, au lieu de *diversse*, lire diverses.

— 37, 29e ligne, au lieu de *lueri*, lire lucri.

— 38, 10e ligne, au lieu de *portés*, lire porté.

— 64, 16e ligne, au lieu de *locateur*, lire locataire.

— 88, 26e ligne, au lieu de *arrivés*, lire arrivé.

— 109, note 2, au lieu de *juin 1875*, lire juin 1895.

— 121, 9e ligne, au lieu de *19 février*, lire 19 février 1889.

— 123, 24e ligne, au lieu de : *3° son rang et son mode d'exercice*, lire : 3° son rang, etc., et 4° son mode, etc.

MEIS ET AMICIS

LOI DU 18 JUILLET 1889

BAIL A COLONAT PARTIAIRE

ARTICLE PREMIER. — Le bail à colonat partiaire ou métayage, est le contrat par lequel le possesseur d'un héritage rural le remet, pour un certain temps, à un preneur qui s'engage à le cultiver, sous la condition d'en partager les produits avec le bailleur.

ART. 2. — Les fruits et produits se partagent par moitié, s'il n'y a stipulation ou usage contraire.

ART. 3. — Le bailleur est tenu à la délivrance et à la garantie des objets compris au bail. Il doit faire aux bâtiments toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires. Toutefois, les réparations locatives ou de menu entretien qui ne sont occasionnées ni par la vétusté, ni par force majeure, demeurent, à moins de stipulation ou d'usage contraire, à la charge du colon.

ART. 4. — Le preneur est tenu d'user de la chose louée en bon père de famille, en suivant la destination qui lui a été donnée par le bail ; il est également tenu des obligations spécifiées pour le fermier par les articles 1730, 1731 et 1768 du Code civil.

Il répond de l'incendie, des dégradations et des pertes arrivées pendant la durée du bail, à moins qu'il ne prouve qu'il a veillé à la garde et à la conservation de la chose en bon père de famille.

Il doit se servir des bâtiments d'exploitation qui existent dans les héritages qui lui sont confiés, et résider dans ceux qui sont affectés à l'habitation.

Art. 5. — Le bailleur a la surveillance des travaux et la direction générale de l'exploitation, soit pour le mode de culture, soit pour l'achat et la vente des bestiaux. L'exercice de ce droit est déterminé, quant à son étendue, par la convention, ou, à défaut de convention, par l'usage des lieux.

Les droits de chasse et de pêche restent au propriétaire.

Art. 6. — La mort du bailleur de la métairie ne résout pas le bail à colonat.

Ce bail est résolu par la mort du preneur ; la jouissance des héritiers cesse à l'époque consacrée par l'usage des lieux pour l'expiration des baux annuels.

Art. 7. — S'il a été convenu qu'en cas de vente l'acquéreur pourrait résilier, cette résiliation ne peut avoir lieu qu'à la charge, par l'acquéreur, de donner congé suivant l'usage des lieux.

Dans ce cas, comme dans celui qui est prévu par le dernier paragraphe de l'article précédent, le colon a droit à une indemnité pour les impenses extraordinaires qu'il a faites, jusqu'à concurrence du profit qu'il aurait pu en tirer pendant la durée de son bail ; la résiliation, en cas de vente, est régie, au surplus, par les articles 1743, 1749, 1750 et 1751 du Code civil.

Art. 8. — Si, pendant la durée du bail, les objets qui y sont compris sont détruits en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit. S'ils ne sont détruits qu'en partie, le bailleur peut se

refuser à faire les réparations et les dépenses nécessaires pour les remplacer ou les rétablir. Le preneur et le bailleur peuvent, dans ce cas, suivant les circonstances, demander la résiliation.

Si la résiliation est prononcée à la requête du bailleur, le juge appréciera l'indemnité qui pourrait être due au preneur, conformément au deuxième paragraphe de l'article 7 de la présente loi.

Art. 9. — Si, dans le cours de la jouissance du colon, la totalité ou une partie de la récolte est enlevée par cas fortuit, il n'a pas d'indemnité à réclamer au bailleur. Chacun d'eux supporte sa portion correspondante dans la perte commune.

Art. 10. — Le bailleur exerce le privilège de l'article 2102 du Code civil sur les meubles, effets, bestiaux et portions de récolte appartenant au colon, pour le paiement du reliquat du compte à rendre par celui-ci.

Art. 11. — Chacune des parties peut demander le réglement annuel du compte d'exploitation.

Le juge de paix prononce sur les difficultés relatives aux articles du compte lorsque les obligations résultant du contrat ne sont pas contestées : sans appel, lorsque l'objet de la contestation ne dépasse pas le taux de sa compétence générale en dernier ressort, et à charge d'appel, à quelque somme qu'il puisse s'élever.

Le juge statue sur le vu des registres des parties ; il peut même admettre la preuve testimoniale, s'il le juge convenable.

Art. 12. — Toute action résultant du bail à colonat partiaire se prescrit par cinq ans, à partir de la sortie du colon.

Art. 13. — Les dispositions de la section I du titre du louage, contenues dans l'article 1718 et dans les articles 1736 à 1741 inclusivement, et celles de la section III du même titre, contenues dans les articles 1766, 1777 et 1778, sont applicables aux baux à colonat partiaire. Ces baux sont en outre régis, pour le surplus, par l'usage des lieux.

NOTIONS HISTORIQUES

LÉGISLATION COMPARÉE

INTRODUCTION

Le colon partiaire est celui qui s'engage à exploiter un domaine rural sous la condition d'en partager les fruits, soit par moitié, soit dans toute autre proportion :

Itaque colonus partiarius is est qui agrum eâ lege colendum suscipit ut pro culturâ fructuum dimidia pars vel alia ei cedat. (Ferrière).

Dans le fermage ordinaire, le preneur exploite l'héritage rural à son gré, sauf conventions particulières ou usages locaux et s'engage à remettre au bailleur une quantité fixe et déterminée de fruits, le plus souvent exprimée en argent : c'est la *merces*. Le premier profitera des bonnes années et subira les mauvaises : le prix de sa location, quoiqu'il arrive et sauf le cas de force majeure, est invariable.

Le partiaire, lui, n'est pas un entrepreneur à forfait : il ne donnera jamais qu'une part de ses produits et de la récolte de l'année ; il a loué son industrie et celle de la famille dont il est le chef : c'est un associé qui sera recherché *intuitû personæ*, en raison de certaines qualités physiques et morales.

Notre contrat est appelé dans l'art. 1829 du Code civil, bail *à métairie* ; ce nom est fort usité dans l'ancien droit. La loi du 18 juillet 1889 lui donne la dénomination de bail à *colonat partiaire*. Le mot de *colonat* rappelle l'institution agraire du Bas-Empire avec laquelle le contrat que nous étudions n'a d'ailleurs rien de commun : le colonat était une transformation de l'esclavage, imaginée pour intéresser le serf à la culture et dispenser le maître de la terre de la surveillance souvent onéreuse qu'imposait l'exploitation par les esclaves proprement dits.

D'autres expressions se rencontrent également, telles que : *bail à colonie*, à *mi-fruits*, à *portion de fruits*. Le terme de bail à *colonage* paraît plus exact : quoiqu'il en soit, il n'y a plus dans le droit moderne de confusion possible entre ces diverses appellations qui sont devenues synonymes : l'expression de métayage est la plus usitée ; elle s'est généralisée et s'applique lors même que le partage des fruits ne se ferait pas par moitié. Métayage vient du mot grec μετα qui signifie moitié.

Il est permis de penser que le colonage fit son apparition dès que les premiers essais de culture eurent mis en relief l'utilité du sol et que les terres devinrent l'objet d'une appropriation soit collective, soit individuelle. Cette forme d'amodiation a dû précéder le fermage de même que l'échange paraît avoir devancé la vente. La plus ancienne mention qui soit faite du contrat de métayage se trouve dans Caton où le métayer est désigné sous les noms de *politor* et de *partiarius*.

Les deux situations sont-elles identiques ?

En Italie, Poggi et Roddbertus inclinent à croire que le politor est un simple journalier, un tâcheron rémunéré de son travail par un salaire en nature ; c'est l'opinion

d'Humbert chez nous ; enfin, en Allemagne, Mommsen professe ce système. Dans le paragraphe 5 de son ouvrage *De re rustitâ*, Caton appelle politor un ouvrier travaillant à forfait.

Le système contraire a pour lui un plus grand nombre d'auteurs parmi lesquels le comte de Gasparin (Du Métayage, p. 40 et suiv.). Caton nous dit : « Dans un lieu fertile, on prend la huitième corbeille ; dans un endroit moins bon, on prend la septième ; dans un moindre, la sixième. » (*De re Rusticâ*). S'agit-il de la part du bailleur ou de celle du preneur ?

M. de Gasparin admet qu'il s'agit de la part du cultivateur qui devra être d'autant plus forte que le terrain à cultiver sera plus difficile, mais les calculs de l'auteur n'ont pour fondement que des conjectures.

D'autre part, le nom de « politor » vient de « polire » qui signifie « polir », « nettoyer », parfois il est synonyme de « colere ». Ce mot paraît désigner, dit-on, un ouvrier agricole dont les connaissances doivent être plus étendues que celles qu'on suppose chez le moissonneur d'alors. Cette assertion nous semble peu conciliable avec le rôle du moissonneur d'autrefois qui, ouvrier avant tout, devait pouvoir se servir de la charrue aussi bien que de la faux à une époque primitive où chaque individu ne songeait pas à se spécialiser et où l'on ignorait les perfectionnements de l'art agricole.

Au surplus, nous trouvons dans Ulpien la confirmation de notre opinion, à savoir que le politor est un simple journalier : *Agrum politori damus in commune quærendis fructibus*, écrit le jurisconsulte Romain (L. 52, § 2 *Pro socio*, XVII, 2). Il s'agit bien ici du colonage, puisque les fruits de la terre vont être obtenus *in commune* pour le propriétaire comme pour le cultivateur.

C'est seulement vers la fin du premier siècle de notre ère que le colonage s'est développé à Rome comme mode d'exploitation des propriétés privées.

Nous avons parlé du traité de Caton. Après lui, les auteurs qui ont écrit sur l'Agriculture, ont gardé un silence significatif au sujet du colonage. Varron, dans son ouvrage, le meilleur et le plus méthodique que nous ait laissé l'antiquité, nous parle de tous les autres modes d'exploitation ; Columelle nous fait regretter la même lacune. C'est qu'alors la culture se trouve aux mains des esclaves qui échappaient à la conscription militaire et dont le prix était infime.

Lorsque, plus tard, les frontières de l'Empire furent fixées, l'importation des esclaves cessa et par suite leur nombre diminua : on dut alors avoir recours aux colons libres, et nous voyons par une lettre de Pline le Jeune dans quelle situation se trouvaient les Romains sous le règne de Trajan. Ce document est des plus instructifs.

« Je suis ici retenu, écrit Pline à Paulin, par la néces-
» sité de trouver des fermiers. Il s'agit de mettre des
» terres en valeur pour longtemps et de changer tout le
» plan de leur régie ; car, les cinq dernières années,
» mes fermiers sont demeurés fort en reste, malgré les
» grandes remises que je leur ai faites. De là vient que la
» plupart négligent de payer des acomptes dans le
» désespoir de se pouvoir entièrement acquitter. Ils
» arrachent même et consument tout ce qui est déjà sur
» la terre, persuadés que ce ne serait pas pour eux
» qu'ils épargneraient. Il faut donc aller au-devant d'un
» désordre qui augmente tous les jours, et y remédier.
» Le seul moyen de le faire, c'est de ne point affermer
» en argent, mais en parties de récolte à partager avec
» le fermier, et de préposer quelques-uns de mes gens

» pour avoir l'œil sur la culture des terres, pour exiger » ma part des fruits et pour les garder. D'ailleurs, il n'est » nul genre de revenu plus juste que celui qui nous » vient de la fertilité de la terre, de la température de » l'air et de l'ordre des saisons ; cela demande des gens » sûrs, vigilants et en nombre. Je veux pourtant essayer » et tenter comme dans une maladie invétérée, tous les » secours que le changement de remède pourra donner. » (Lib. IX, epist. 37. Traduction de M. de Gasparin, du Métayage, p. 19).

L'agriculture en était arrivée à cet état presque désespéré et la nécessité de cultiver en partageant les produits du sol se présenta comme un remède aux maux dont elle souffrait. L'usage de cette tenure ne tarda pas à se répandre dans toutes les provinces de l'Empire, à ce point qu'au temps de Constantin, c'était le mode de culture le plus généralement usité.

Les Barbares, en se répandant sur le territoire de Rome, ne touchent en rien à l'état de choses qu'ils trouvent organisé. Ils demandent à vivre près d'une population indigène qu'ils ne songeaient pas à asservir.

Aussi M. Fustel de Coulanges peut dire, en terminant son *Domaine rural* : « Nous avons observé la nature et l'organisme du Domaine rural depuis le IVe siècle jusqu'au IXe siècle. La première chose qui nous frappe dans cette étude est la continuité des faits et des usages. Tel il était au IVe siècle, tel il est encore au IXe. »

A partir du IXe siècle ou même plus exactement dès le VIIe siècle, les documents que nous possédons sur l'Economie rurale d'alors nous sont fournis par les registres des abbayes tenus pour les biens ecclésiastiques.

Charlemagne voulant connaître l'état des terres et l'état des sujets de son Empire, fit procéder à une sorte

de recensement destiné à fixer la nature des terres avec leur étendue et à déterminer la situation sociale de chaque habitant. Ses instructions furent exécutées sur les domaines du fisc et sur ceux des évêchés et des monastères; nous ignorons si ce travail s'étendait aux propriétés particulières.

Pour les seigneurs, la terre était un moyen de puissance plutôt que de subsistance : ils se souciaient peu d'arriver à une production agricole plus abondante, sachant que ce résultat aurait eu pour effet d'attirer sur leurs domaines des rivaux avides de pillage qui leur auraient anéanti le fruit de leurs labeurs.

Les immenses possessions ecclésiastiques étaient, au contraire, protégées par une crainte salutaire à leur conservation et jouissaient d'une sorte d'immunité due en partie aux services rendus par l'Eglise.

A cette époque, des milliers de domaines eurent leur *description* ; l'objet ainsi inventorié était un *manse*, propriété qui comprenait la partie réservée au propriétaire, c'est-à-dire une maison d'habitation et les bâtiments nécessaires à l'exploitation d'une terre, des champs et des pâtures ; ce manse deviendra plus tard la métairie. Une description bien établie devait relever soigneusement la contenance exacte de chaque manse avec la nature des terres qui la composaient, et mentionner le nom de chaque tenancier, celui de sa femme et de ses enfants. Ce qui était surtout indiqué avec précision, c'étaient les redevances de chaque tenancier ainsi que les services auxquels il était tenu.

On comprend facilement la raison d'être de ces derniers renseignements. Pourquoi, d'autre part, rechercher si minutieusement la contenance et la nature de la terre ainsi que le nom des tenanciers si ce n'était pour assurer

à la famille de ces derniers une transmission qui devait être la récompense des services rendus par leur auteur ? Les descriptions des divers domaines se trouvaient réunies dans un registre à plusieurs feuillets que l'on nommait un *polyptique*. Les polyptiques de Saint-Germain-des-Prés et de Saint-Remi de Reims nous fournissent des détails précieux sur le métayage dont nous nous efforçons de suivre les traces à travers le Moyen-Age.

Le premier a été rédigé au temps de l'abbé Irminon, vers la fin du règne de Charlemagne ; le second est un peu postérieur.

L'abbaye de Saint-Germain-des-Prés possédait de vastes domaines dans le nord de la France reconnus par 1646 exploitations cultivées chacune par une famille de cultivateurs ; le polyptique consacre un chapitre spécial à chacune de ces exploitations ; un dixième seulement sont aux mains de métayers. Dans cette région d'une grande fertilité, le métayage n'a jamais été très répandu.

Parmi l'énumération des tenures à mi-fruits, nous relevons les mentions suivantes :

26° « *Tenet eum Adalgardis. Arat illum ad me dictatem* ».

23° « *Tenet eum nunc Amatlaicus colonus et uxor ejus colona, nomine Winerada, homines Sancti Germani. Arat ipsam terram ad medietatem. Donat quatuor denarios de capite suo, pullos et ova.*

Les redevances étaient-elles promises volontairement et après discussion préalable ? Faisaient-elles partie du contrat ? On peut croire que chaque manse avait ses usages et ses coutumes ; que le concessionnaire, une fois promesse faite, transmettait ses engagements au nouvel exploitant qui lui succédait. Nous serons plus affirmatif

en ce qui concerne la partie volatile du cheptel que nous attribuerons en toute propriété au concessionnaire puisqu'il donne, outre la moitié des fruits de la terre, quatre deniers, quelques poules et des œufs, le tout provenant de sa basse-cour, de *capite suo*.

Le polyptique de l'abbaye de Saint-Remi de Reims fut rédigé sous l'apostolat d'Incmar, archevêque de Reims de 806 à 862 Les contrats mentionnés dans ce registre ont pour objet des concessions de vignobles ; il est à remarquer que la quote-part du partiaire y est du tiers et n'est jamais qu'une condition accessoire de l'exploitation. Nous trouvons qu'en échange de la jouissance qui lui est accordée, le colon promet du travail, des poulets et des œufs.

Dans les domaines des abbayes, le colonage ne paraît pas en honneur : c'est que ce genre de tenure exige constamment et surtout au Moyen-Age, une grande surveillance de la part du bailleur.

« Les supérieurs ecclésiastiques, dit M. Rérolle (*Traité du colonage partiaire*, p. 175) ne pouvaient permettre aux religieux sous leurs ordres de se laisser absorber par le souci des affaires temporelles, au grand détriment des choses spirituelles qu'ils s'étaient données pour occupation exclusive. Ils préféraient les autres systèmes d'exploitation qui avaient le double avantage de leur assurer des revenus moins variables et de les désintéresser de toute transaction commerciale. Cette tendance était si accentuée que les règlements de l'ordre des Prémontrés considéraient comme également blâmable de faire du commerce et d'avoir des partiaires. »

Ce n'est pas seulement sur les propriétés ecclésiastiques que le métayage avait peine à prendre racine,

les biens seigneuriaux lui opposaient la même résistance. Les guerres de Charlemagne et de ses successeurs décimèrent les hommes libres et presque tous les tenanciers devinrent serfs.

Ce fut vers le XI^e^ siècle que les affranchissements commencent à devenir plus fréquents : on rencontre le *medietarius* intervenant comme témoin dans les actes ; il est fait mention de lui dans les censiers et dans les polyptiques à titre de redevable. Toutefois la situation précaire qui était faite aux nouveaux affranchis, était loin d'être propice au développement du colonage ; ne devaient-ils pas se procurer les instruments nécessaires à leur culture, le cheptel et tout ce qui est indispensable à la mise en valeur du sol ? Ils ne pouvaient, dans ces conditions, devenir fermiers indépendants. Ils s'adresseront au seigneur qui leur fournira tout ce dont ils auront besoin pour exploiter la terre, et ils accepteront d'être ses métayers. Leur condition va s'améliorer et la surveillance du maître leur paraîtra bien douce s'ils la comparent aux droits du seigneur sur ses serfs, droits dont ils viennent de s'affranchir.

Le contrat de métayage ne devait pas suffire à toutes les exigences d'une société en peine d'organisation. Parmi les nobles, nous voyons recourir au métayage ceux-là seulement que les goûts simples, un domaine peu considérable, des ressources modestes retenaient sur leurs terres. Cette fraction de la noblesse était loin d'ailleurs d'être négligeable. Les autres, désireux de vivre à la ville, d'obtenir un emploi public et de se décharger de l'exploitation de leurs biens, recouraient à des combinaisons différentes suivant les pays. La variété de ces combinaisons était grande et chacune d'elles revêtait un caractère emprunté aux diversse situations des concédants.

De toutes ces tenures, la plus répandue paraît avoir été le métayage qui ne prit un essor remarquable en France qu'après les guerres de religion.

En 1599 s'imprimait le « Théâtre d'Agriculture et Mesnage des champs » d'Olivier de Serres. A ce moment le fermage était le mode d'exploitation le plus usité en France, il était seul en honneur dans les propriétés du roi, des princes, des grands seigneurs, des communautés, des pupilles et autres. Etait-ce un système modèle apportant l'aisance dans les campagnes et procurant au propriétaire les revenus auxquels il pensait avoir droit ? Il suffit de lire les écrits d'Olivier de Serres, dit M. Rérolle, (p. 187), pour se convaincre que ce mode d'exploitation était plutôt considéré comme un régime vieux et démodé, comme un obstacle au développement agricole.

« Si choisissés riche vostre fermier, comme de nécessité faut qu'il ait du moyen pour fournir vostre domaine de bestail, d'outils, de semences, de meubles, de vivres, d'argent, et d'autres choses requises, voudra avoir vostre bien à trop bon marché et n'y entrera qu'avec asseurance de grand profit, sous conditions rudes et pour vous peu avantageuses. Joinct qu'y estant, son ignorance, son orgueil, son irrévérence et autres siennes incivilités vous importuneront ».

» Si pauvre, pour qu'en jouissiés comme voudrés, vous en promettant bon prix, serés contraint, non seulement d'attendre ce qui aura esté convenu entre vous, mais aussi de lui fournir deniers, blé, meubles, bestail pour avancer vos affaires, autrement demereurait-il en arrière, avec danger d'en estre mal rembourcé, à cause de sa pauvreté qui lui oste le moyen d'attendre la vente de ses fruicts, dont bien souvent n'en peut-il tirer la raison. »

Après avoir montré que le fermier appauvrit nécessairement le domaine qui lui est loué et signalé l'inconvénient qu'il y a pour le bailleur à laisser le preneur posséder des terres près de celles de la métairie, terres qui seront l'objet d'une sollicitude toute spéciale, labourées et fumées beaucoup mieux que celles du maître, Olivier de Serres nous indique à quel déplorable résultat on finit par arriver ; il nous montre ces domaines qui, quoique beaux de nature, ayant demeuré quelque temps entre les mains de telles gens, deviennent laids et hideux, comme portant le deuil pour l'absence de leurs maistres ». Et, comme conclusion, il conseille le métayage comme étant le meilleur mode d'exploitation.

Ces paroles sont l'écho, lointain déjà, des plaintes dont Pline adressait l'éloquente expression à son ami Paulin. Pour le proconsul romain comme pour le conseiller du roi de France, c'est le même remède proposé aux souffrances de l'agriculture à ces deux époques. Si nous étions appelé à revoir ces temps difficiles, nous aimerions à nous souvenir que nous avons tenté de donner la formule de ce remède en commentant dans les pages qui vont suivre les dispositions de la loi du 18 juillet 1889.

Il nous reste à rechercher si, depuis Olivier de Serres et plus particulièrement à partir du XVIII^e^ siècle, le métayage était aussi répandu qu'on veut bien le dire. Il est assez difficile d'établir une statistique exacte : dans le langage de cette époque, les expressions « métayer », « métairie » ne présentent pas un sens précis ; aussi est-il arrivé aux auteurs de prendre le colonage pour le fermage et vice versa par suite d'une regrettable confusion entre les redevances fixes en nature et les redevances proportionnelles également en nature : pour

eux, le mot « métairie » s'applique à tous les biens ruraux, quelque soit le mode dont les preneurs se servent pour les faire valoir. Pothier emploie le mot métairie dans ce sens général (1) ; le code civil n'a pas échappé à cette défectueuse terminologie (Voir art. 1819, 1821, 1824, etc). Quoiqu'il en soit, l'illustre jurisconsulte nous dit, toujours dans son contrat du Louage (IV, p. 302) : « Les métairies se louent souvent pour une certaine quantité de grains par chacun an, les vignes pour une certaine quantité de vin, les terres plantées en oliviers pour une certaine quantité d'huile. Ces fermes s'appellent moissons. » « Quelquefois aussi les héritages s'afferment pour une portion aliquote des fruits qui se recueillent par exemple à la charge que le fermier donnera au locateur la moitié des blés qui seront recueillis par chacun an, ou le tiers ou le quart : ces sortes de baux se nomment baux partiaires. Ces expressions indéfinies « quelquefois » et « souvent » sont précisées par les plus célèbres économistes à ce point que, pour Adam Smith le colonage, à la fin du XVIII^e^ siècle, aurait couvert les 5/6 du territoire. Arthur Young porte cette fraction aux 7/8. »

Ces économistes doivent comprendre dans leurs calculs sous le nom de métayage les tenures dans lesquelles la redevance consistait en une quote-part des fruits si minime fût-elle et celles qui, comme le champart et le terrage, s'en approchaient le plus. Pour Turgot qui pouvait se procurer des renseignements plus précis, le colonage s'étendait sur les 4/7 du royaume.

Le métayage se retrouve dans l'Anjou et dans les provinces voisines, où il s'appelle « closerie », « loca-

(1) Louage, 3^e^ partie, ch. I art. 2. Et titre des cheptels p. 661 et s.

tairie » dans le Bourbonnais, « borderie » dans le Quercy, « vignolerie » ou « vinidrie » en Auvergne, « facherie » en Provence, « grangeage » dans la Bresse, le Lyonnais, le Forez, le Vivarais, le Dauphiné, « gagnage » en Lorraine.

Ce mode d'amodiation n'existe pas seulement en France ; on le rencontre dans presque tous les pays d'Europe.

En Italie, il est fréquemment employé ; toutefois il est à noter que, le plus souvent, le partage ne porte pas sur la totalité des produits : le colon paye une somme d'argent, moyennant quoi il jouit seul des pâtures et fait du bon croît son profit exclusif (M. Rérolle, p. 241). Au livre 3, t. IX, ch. IV, le Code italien de 1865 l'a réglementé d'une manière définitive ; il en a fait une sorte de location rurale soumise à la plupart des dispositions édictées pour le louage de choses.

En Autriche, Pappafava, dans son « Etude sur le colonage partiaire », nous montre ce contrat particulièrement usité dans l'Istrie et la Dalmatie, le Trentin et la province de Goritz. Dans le Trentin, le métayer apporte son travail, les instruments aratoires et une moitié de la semence. Les réparations ordinaires restent à sa charge, les impôts et les réparations extraordinaires sont supportés par le propriétaire. Dans la province de Goritz, le colon a droit à tous les profits de l'élevage, mais il doit au maître la moitié de la récolte de vin, une quantité fixe d'avoine et une somme d'argent.

En Hongrie, la plupart des biens faisant partie du domaine de la couronne et des biens domaniaux sont donnés à colonage partiaire. Là, comme d'ailleurs en Autriche, le métayage est assimilé à la société dont il suit les règles.

En Russie, les terres données à bail partiaire sont nombreuses. Dans l'enquête agricole française de 1867, de Jchernaïeff s'exprime ainsi : « Le système le plus répandu dans notre pays, surtout depuis ces derniers temps, c'est le métayage sous ses différentes formes. » (Enquête agricole française, série 3,692). Le contrat qui nous occupe fut réglementé par un arrêt du 1er décembre 1827 : le colon devait la moitié de tous les produits, mais il n'était assujetti à aucune autre redevance ; de plus, le propriétaire ne pouvait rien exiger au-delà de cette quotité ; les bestiaux et instruments aratoires devaient être fournis par le métayer que le bailleur ne pouvait expulser. La règle générale est le partage par moitié.

En Allemagne, on connaît peu le colonage ; au lieu du *partiarius* on voit le *politor* c'est-à-dire, ainsi que nous l'avons expliqué, l'ouvrier qui, en échange de son travail, reçoit une quote-part des produits.

En Espagne nous assistons, avec Colmeiro, au développement du colonage à la suite de la conquête de ce pays par les Arabes (Colmeiro : *Histoire de l'Economie politique en Espagne*, I, 179). Malgré tout, ce contrat est peu répandu dans la Péninsule Ibérique ; le quart à peine des terres y est soumis ; le faire-valoir domine à peu près partout.

CHAPITRE PREMIER

Nature et caractères du contrat

SECTION I

NATURE

La nature du contrat de colonage partiaire a, de tout temps, divisé les auteurs : certains d'entre eux y ont vu un louage de choses ; d'autres, un louage d'ouvrage ; un grand nombre assimilent notre contrat à la société : plusieurs prennent un moyen terme et prétendent qu'il n'est ni une société, ni un louage, mais une juxtaposition de l'une et de l'autre. Interrogeons l'intention des parties, disent d'autres dissidents : c'est elle qui fixera la nature du contrat. Enfin, nous sommes en présence d'un sixième système d'après lequel le colonage partiaire est un contrat *sui generis* et mixte, réglementé d'une façon spéciale et participant par sa nature de divers contrats.

Toutes ces opinions peuvent se ramener à deux : le bail à colonage rentre-t-il dans un contrat déterminé ? Est-ce, au contraire, un contrat propre ayant ses règles particulières ? Telle est la question qui se pose au début

de ce travail ; et, qu'on le remarque bien, ce n'est pas là une pure controverse d'École ; l'intérêt est capital : En l'absence d'un texte précis réglementant tel point déterminé, on devra suivre les règles du contrat dans lequel on fera rentrer le colonage ; décide-t-on, au contraire, que ce dernier est un contrat particulier et distinct des autres, il faudra, dans la même hypothèse, après avoir interrogé les usages locaux, appliquer les principes généraux en matière d'obligation.

Plus particulièrement, la question de savoir si le colonage est un louage, une association ou un contrat innomé présente de l'intérêt aux points de vue suivants :

1. Faudra-t-il lui appliquer les règles du droit commun relativement à la preuve ou bien se reporter aux articles 1714 et 1715 ?

2. Le métayer sera-t-il tenu aux mêmes obligations que le fermier relativement aux soins et à l'entretien à donner à la chose objet du contrat ?

3. Le propriétaire sera-t-il tenu à l'obligation de garantie, de même que le bailleur à ferme ?

4. Au cas d'incendie de la chose louée, devra-t-on appliquer au colon l'article 1733 ?

5. Les articles 1774 et 1775 relatifs à la durée des baux à ferme, régiront-ils les baux à colonage ?

6. Quelle sera l'influence de la mort des parties sur le sort du contrat ?

7. Quel sera le quantum du droit d'enregistrement à percevoir ? — Sera-ce le droit applicable en matière de louage ou, au contraire, le droit de société ?

(Voir à ce sujet la thèse soutenue par l'Administration de l'Enregistrement à la suite de la loi du 28 février 1872 et l'arrêt contraire de la Cour de Cassation du

8 février 1875 (D. 75. I. 169 ; S. 75. I. 182), cassant un jugement du Tribunal de Brives, du 12 août 1873. (Thèse, p. 153 à 157). A l'appui de l'arrêt précité, un arrêt du Conseil d'État du 11 février 1891 décide que c'est à tort que le propriétaire d'un moulin et d'une scierie mécanique a été imposé à la patente comme commerçant pour avoir loué ces immeubles à mi-fruits à des ouvriers, par cette raison que le colonat n'est pas un contrat de société.)

L'intérêt de la discussion étant ainsi mis en lumière, abordons l'étude des différents systèmes.

Ier SYSTÈME

Le colonage partiaire est un louage de choses (1). — Sous l'empire du Code civil il était permis, dit-on, d'avoir un doute, mais la loi du 18 juillet 1889 lève toute hésitation. En effet, ajoute-t-on, l'article 1 du projet de loi voté par le Sénat le 18 juin 1880 dispose : « Le bail à colonage partiaire ou métayage est le *louage* d'un héritage rural que le preneur s'engage à cultiver, à condition d'en partager les produits avec le propriétaire » et nous lisons sous le même article de la loi de 1889 : « Le bail à colonage partiaire ou métayage est le *contrat* par lequel le possesseur d'un héritage rural le remet pour un certain temps à un preneur qui s'engage à le cultiver sous la condition d'en partager les fruits avec le bailleur ». Il est facile, proclament les partisans du système que nous exposons, de constater, en mettant en

(1) En ce sens : Aubry et Rau, tome IV, p. 511. Laurent, tome XXV, p. 520 et 477.) Baudry-Lacantinerie, tome III, p. 418 et 419. Colmet de Santerre, tome VII, p. 317, nos 213 et 213 *bis*. Guillouard, *Louage*, tome II, p. 150 et s. Duvergier, *Louage*, p. 67 et s.

regard le texte du projet et le texte définitif, que ce dernier est la reproduction à peu près littérale du premier : d'où ils concluent que la nature du contrat est bien la même, c'est-à-dire que le colonage est un louage.

Il suffit, pour réfuter ce système, de rétorquer contre ses partisans l'argument qu'ils opposent. On le voit en effet : tandis que le projet porte que le métayage est un *louage*, la loi fait disparaître cette affirmation et dispose que c'est un *contrat* par lequel..... Cette différence de rédaction serait-elle le résultat du hasard ? N'est-elle pas bien plutôt la manifestation d'un changement de volonté de la part du législateur de 1889 ?

Le rapport de M. Million à la Chambre (J. O. du 12 février 1889) confirme pleinement cette dernière manière de voir; nous y relevons en effet le passage suivant :

« Il a paru à votre Commission impossible de laisser subsister dans une loi cette source d'équivoques d'un texte proposé pour affirmer que le métayage est un louage et adopté dans l'idée qu'il n'en est pas un. C'est pour cela qu'elle a cru devoir modifier la rédaction de l'article 1 et vous proposer un texte qui soit d'accord avec l'intention de ceux qui l'ont adopté ». Et plus loin : « Nous avons fait disparaître de cet article l'affirmation formelle que le contrat de colonat est un louage, affirmation qui pouvait avoir pour conséquence dans la pratique de soumettre les bailleurs à la déclaration prescrite par la loi du 23 août 1871 ».

La loi du 18 juillet 1889 n'a rien changé à la nature du contrat de colonage. Il ne faut pas, dit encore M. Million, chercher dans le texte proposé par la Com-

mission plus que n'a voulu y mettre le Sénat : Ce texte ne doit pas être considéré comme ayant voulu changer la nature du contrat, ni même trancher une question de doctrine qui est insoluble par sa nature même; il n'a pas d'autre prétention que de codifier les règles les plus universellement adoptées en matière de métayage; il n'a pour but que de compléter les dispositions du Code civil en mettant en relief certains articles communs au bail et au colonage partiaire, et de préciser les différences qui empêchent de confondre ce dernier avec le bail.

La discussion publique qui a eu lieu devant le Sénat a été encore plus explicite. Répondant à M. de Bozérian, qui demandait au Sénat de déterminer nettement la nature de notre contrat, M. Clément, rapporteur, répondit : « Il nous a paru impossible d'une part d'affirmer d'une manière absolue que le colonage partiaire n'est qu'une société; d'autre part, il nous a paru impossible de dire également que ce contrat n'est qu'un bail ordinaire. Nous avons indiqué dans le rapport et nous avons appliqué dans le projet de loi ce double principe que, par certains côtés, le bail à colonage partiaire est un louage et que, par d'autres côtés, il participe de la société. Nous avons appliqué les règles de l'un et l'autre contrat, suivant les cas divers qui se présentaient. Nous avons par là, je crois, fait cesser les contestations qui s'étaient élevées et qui n'avaient pour but que d'arriver à des résultats pratiques ». (J. O. du 15 juin 1880.)

Malgré cette affirmation du rapporteur au Sénat, les divergences sur la nature de notre contrat subsistent depuis la nouvelle loi : la question est demeurée intacte, nous l'avons dit plus haut. Ainsi les partisans de l'assimilation du colonage au louage ne sauraient tirer un

argument, à l'appui de leur système, de la loi de 1889. Bien au contraire ils sont en contradiction avec l'esprit de cette loi manifesté dans les dires des Rapporteurs à la Chambre et au Sénat.

Il est vrai que, prenant acte du texte des nouveaux articles, ils s'efforcent de nous prouver que, malgré les allégations des rapporteurs, les Chambres ont consacré l'assimilation entre le métayage et le louage. Cette tendance s'accuse nettement : les mots « bail, bailleur, preneur » sont souvent employés : il semble que le législateur n'ait pu renoncer à cette terminologie. Ce n'est, répondrons-nous avec M. Million, que pour se conformer à la terminologie adoptée par l'article 1763 du Code civil qui a nommé le contrat dont s'agit « bail à colonage », que la Commission a employé les mots de « bailleur » et de « preneur », mais il ne faut pas en conclure qu'il y a une confusion possible entre le bail à colonage et le bail à ferme.

Cette affirmation est-elle assez nette ? Et, comme s'il n'avait pas suffisamment développé sa pensée, le même rapporteur ajoute : « La loi que nous proposons n'a pas pour but de créer d'autre assimilation entre le colonage partiaire ou métayage et le fermage que celle qui résulte des articles qui sont déclarés communs aux deux contrats; c'est surtout parce que les mots « bail, preneur et bailleur » appartenant au contrat de louage ont leur application dans le colonage et dans le métayage et qu'on ne pouvait les remplacer que par des périphrases qui auraient obscurci le texte de la loi, qu'elle emprunte ces expressions. Votre Commission a pensé qu'il y avait lieu de substituer au mot « propriétaire » dont s'est servi le projet de loi et qu'a consacré le Sénat, le mot plus général de « bailleur » qui n'indique qu'une situation dans

le contrat. Si on eût maintenu dans la rédaction le mot « propriétaire » au lieu de celui de « bailleur » que vous propose notre Commission, on aurait pu mettre en doute la légalité d'un grand nombre de contrats où le bailleur n'est pas propriétaire, où il est usufruitier ou fermier général d'une grande propriété qu'il fait cultiver par des métayers ».

Les partisans de la théorie que nous discutons ne se sont pas tenus pour battus : ils ont argumenté de la loi du 22 frimaire an VII qui soumet au droit proportionnel le bail à portion de fruits comme le bail à ferme, lorsqu'il a fait l'objet d'un écrit. L'induction qu'ils en tirent n'est rien moins que fondée ; dans tous les cas l'assimilation n'existerait qu'au point de vue fiscal : nos adversaires n'ont, d'ailleurs, qu'à se reporter à l'Exposé des motifs de la loi de 1871 sur l'Enregistrement ainsi qu'au rapport de la Commission : ils y verront que si le bail à métairie écrit est traité comme un louage, le bail à métairie verbal est regardé comme une association. Nous lisons, en effet, dans l'Exposé des motifs que la disposition qui fait l'objet de l'article 11 ne s'applique pas au bail à colonage dit bail à mi-fruits et, dans le rapport de la Commission, que ce contrat est considéré, « en doctrine comme en jurisprudence, pour l'application des lois fiscales, comme une association entre le propriétaire et le colon ; par suite, les dispositions de la présente loi ne lui sont pas applicables. »

Les éléments du bail, dit-on encore, se retrouvent dans le colonage; dans les deux contrats il y a un prix et cette circonstance que, dans un cas, ce prix doit être payé en espèces ou en denrées dont le *quantum* est essentiellement fixe ou que, dans l'autre, il consiste en une quotité variable et proportionnelle, ne saurait en rien changer la nature du contrat.

Ce raisonnement nous semble vicieux. Est-il vrai qu'il y ait un prix dans le colonage ? Il ne s'agit pas ici seulement d'une dispute de mots mais d'une question de principes ; pour qu'il y eût prix il faudrait que le métayer fût propriétaire de ce qu'il donne en paiement et le maître, créancier de la prestation ; c'est ce qui a lieu dans le louage : le preneur est si bien propriétaire de la récolte qu'il répond des cas fortuits survenus depuis son enlèvement. Bien différente est la situation du colon : il n'a jamais été propriétaire de la portion de fruits revenant au maître : celui-ci est censé avoir toujours eu, de même que dans un partage et du jour même de l'indivision, la propriété exclusive des objets mis dans son lot. C'est donc en tant que propriétaire et non comme créancier, à titre d'accessoire et de partie de la chose qui lui appartient, *partibus rei*, comme dit Cujas, que le maître a droit à sa part de fruits.

« Quand le maître reçoit sa part, dit M. Rérolle, il n'est pas payé dans le sens juridique du mot, car il ne reçoit pas une somme d'argent ou un objet qui appartienne exclusivement à celui qui le donne en paiement. Tous les raisonnements du monde viennent se briser contre cette opération dernière du métayage, et si une loi intervient qui déclare que le contrat de colonage partiaire est un louage, elle commettra une véritable hérésie juridique, car on ne peut concevoir un louage sans prix » (1).

Au reste, cette circonstance que le métayer se libère par l'abandon d'une quotité proportionnelle des fruits établit entre le bail à colonage et le bail à ferme une différence capitale, bien suffisante à elle seule pour légitimer l'indépendance des deux contrats. Nous faisons allusion à la théorie des fruits naturels et des fruits

(1) Rérolle, *Du Métayage*, p. 281.

civils dont le mode d'acquisition est tout différent : on sait, en effet, qu'à la différence des premiers qui s'acquièrent par la perception, les seconds s'acquièrent jour par jour. Appliqué à l'usufruit, ce principe conduit à décider que l'usufruitier d'une terre soumise au métayage ne peut prendre sa part que dans les fruits perçus au moment où sa jouissance prend fin ; de même la communauté, usufruitière des biens propres aux époux, n'a droit qu'aux fruits de ces biens recueillis pendant sa durée, ceux perçus postérieurement demeurant la propriété exclusive de l'époux dont ils proviennent et du colon.

Une autre différence existe entre le colonage et le louage : dans le premier contrat, le maître n'abandonne qu'une partie de la jouissance de son fonds ; il garde l'autre comme compensation de celle dont il abandonne la jouissance au métayer ; le bailleur, au contraire, dans le bail à ferme, laisse au preneur, sous la condition d'une redevance fixe, la jouissance entière du domaine.

On a argumenté de la place occupée par les articles 1763 et 1764 qui traitent du colonage et se trouvent au titre du louage. Nous répondrons qu'il ne faut pas exclusivement s'attacher à la classification du Code pour déterminer la nature d'un contrat particulier : ainsi, pour ne citer qu'un exemple, le cheptel à moitié est placé comme le colonage au titre du louage et, cependant, l'article 1818 du Code civil dispose formellement que c'est une société.

M. Laurent raisonne de la façon suivante : L'article 1763, dit-il en substance, interdit au colon partiaire de sous-louer ou de céder son bail ; si notre législateur avait considéré le colonage comme une société, il n'eût pas édicté cette disposition qui aurait été tout au moins inutile en présence de l'article 1861, aux termes duquel

chaque associé peut, sans le consentement de ses associés, s'associer une tierce personne relativement à la part qu'il a dans la société ; il ne peut pas, sans ce consentement, l'associer à la société, lors même qu'il en aurait l'administration. Pour que l'article 1763 ait quelque sens, il faut supposer qu'il a été écrit dans l'hypothèse de l'assimilation du colonage au louage, puisqu'on sait que, dans ce dernier contrat, le preneur peut sous-louer ou céder son bail à moins que la faculté ne lui en ait été interdite (art. 1717). D'après cette manière de voir, l'article 1763 serait simplement une exception à l'article 1717. Cette argumentation nous paraît d'autant moins concluante que les partisans de l'assimilation du colonage à la société l'utilisent à leur profit en raisonnant, non plus *a contrario*, mais *a pari* (Troplong, Méplain).

Mentionnons enfin l'argument historique tiré de la Tradition. On nous dira que, pour Gaïus, il n'était pas douteux que notre contrat fût un bail : ce jurisconsulte emploie indifféremment en effet l'expression de *colonus* pour désigner le fermier qui paie sa redevance en nature et celui qui est astreint à une redevance en argent ; de même, après avoir posé les règles relatives à la question des risques, il annonce qu'elles doivent être modifiées au cas de colonage. Nous répondons que cet auteur a émis une opinion qui, même à Rome, était loin d'être universellement acceptée. Il paraît d'ailleurs ne pas être très affirmatif sur la nature du colonage : il lui trouve de l'analogie avec la société, « *quasi societatis jure* », dit-il. Ulpien affirme même positivement que le métayage est une association. De semblables divergences de vues se remarquent chez nos jurisconsultes de la Renaissance. Cujas est fort peu explicite : les colons

partiaires, écrit-il, ne paraissent pas être des locataires ; leur contrat est plutôt une espèce de société qu'un louage. Donneau est plus affirmatif et se range sans hésiter au système d'Ulpien. Guy-Coquille pense que le métayage est un contrat innomé. En résumé, l'argument tiré de la Tradition ne saurait être invoqué par les auteurs qui veulent voir dans le colonage un cas du louage : les avis sont trop partagés.

Nous rejetons ce système.

2e SYSTÈME

LE COLONAGE EST UN LOUAGE D'OUVRAGE. — Dans ce système on considère le métayer comme un valet de ferme, un domestique à gages. Il y a cependant entre les deux situations des différences nombreuses :

1° Le domestique engage ses services pour un prix fixe ; le métayer, pour une quote-part des fruits.

2° Le premier est à l'abri des risques, il est créancier d'une somme d'argent ; par contre il ne participe pas aux bénéfices.

3° Le métayer fournit parfois une partie du mobilier ; le domestique n'apporte que son travail.

4° Chacune des parties peut, dans le louage de services, mettre fin au contrat quand bon lui semble, la question des dommages-intérêts mise à part. Au contraire le contrat de métayage doit en principe durer jusqu'au terme fixé par la convention ou l'usage.

5° Ajoutons que le domestique est soumis à l'obéissance passive, qu'il n'est jamais mis en possession du fonds ; sa situation, à ces deux points de vue, diffère de celle du colon partiaire.

6° Le domestique a le privilège de l'article 2101 à

fin de paiement de ce qui lui est dû pour l'année échue et sur l'année courante. Le colon ne jouit, en aucun cas, d'un semblable privilège.

Telles sont les principales différences entre le colonage et le louage d'industrie. Elles sont suffisantes pour nous dispenser d'un plus long examen de la question ; aussi n'insisterons-nous pas davantage.

3e SYSTÈME

LE BAIL A COLONAGE EST UNE SOCIÉTÉ. — Plus vraisemblable est l'assimilation qu'on a faite du bail à colonage à la société. Ce système a été soutenu par un grand nombre d'auteurs, notamment par Duranton, Dalloz, Méplain (1). C'était celui qu'adoptaient Ulpien à Rome, Donneau et, malgré quelques réticences, Cujas dans notre droit coutumier.

On a invoqué à l'appui de cette opinion les travaux préparatoires à la confection du Code civil. Après avoir posé en principe que le colon ne peut ni sous-louer ni céder son bail sans l'assentiment du propriétaire, contrairement à ce qui a lieu dans le bail à ferme, le tribun Mouricault, dans son rapport fait au Tribunat au nom de la section de législation, ajoute : « La raison de cette différence de droits résulte de ce que le colon partiaire est une sorte d'associé et qu'il est de principe, en matière de société, que personne n'y peut être introduit sans le consentement de tous les associés » (2) Et Galli, conseiller d'Etat et orateur du Gouvernement au

(1) Duranton, XVII, nos 176 et 177 ; Dalloz, J. G., *Louage à colonage partiaire* : Méplain, *Traité du bail à portion de fruits* (Moulins, 1850). Voir aussi, en ce sens, Troplong, *Louage*, III, 387.

(2) Fenet, XIV, p. 335.

Corps Législatif disait, dans son Exposé des motifs : « L'article 1763 nous invite à parler du colon partiaire : *partiarius colonus quasi societatis jure et damnum et lucrum cum domino fundi partitur*. Leur bail forme entre eux une espèce de société » (1). Il faut convenir que les termes dont se sont servi les rapporteurs sont peu catégoriques : Pour eux, le colonage est une « espèce de société », le colon, une « sorte d'associé », mais ils ne disent pas positivement que le contrat de colonage est une association et que le colon est l'associé du propriétaire.

Nous avons fait mention plus haut d'un argument tiré de l'article 1763 invoqué à l'appui de leur système par les partisans de l'assimilation du colonage au louage : il s'agit de la défense faite au colon partiaire de sous-louer ou de céder son bail. Nous avons dit aussi que les auteurs qui voient dans le métayage une association font servir le même argument aux besoins de leur cause. Il est superflu de revenir sur cette question, tout en faisant observer qu'un texte se prêtant ainsi à deux interprétations fournit un point d'appui bien peu solide.

Pour résoudre cette question : le bail à colonage est-il une association, demandons-nous si les éléments de la société s'y rencontrent. L'article 1832 dispose : « La société est un contrat par lequel deux ou plusieurs personnes conviennent de mettre quelque chose en commun dans la vue de partager le bénéfice qui pourra en résulter ». Ce texte fait ressortir trois éléments de la société : Un apport, — l'*affectio societatis* ou l'intention de s'associer, — l'*animus lueri* ou l'intention de réaliser un bénéfice.

(1) Fenet, XIV, p. 317.

Chaque associé doit faire un apport en espèces, en nature ou en industrie. Le métayer fournit-il une partie du cheptel, il fait un apport en nature ; s'il ne donne que son travail, c'est un apport en industrie : dans tous les cas, il réalise un apport ; du côté du maître, l'apport est toujours en nature.

Méplain (1) soutient que l'*affectio societatis* existe au même degré chez les deux contractants ; Baudry-Lacantinerie (2) est d'un avis contraire. Nous sommes pour notre part portés vers cette dernière opinion : presque toujours, en effet, le maître n'a en vue que la bonne exploitation de son domaine ; il veut en garder la direction tout en cherchant à se soustraire aux ennuis et aux difficultés du faire-valoir. Il considère le métayer comme un chef de culture dont il rémunère le travail par l'abandon d'une quote-part des fruits, — Envisagé par rapport au colon, notre contrat manque également de l'élément que nous étudions ; le colon sera, en général, un ouvrier honnête et laborieux qui, ne pouvant prendre un bien à ferme à cause de l'impossibilité où il est d'acheter le mobilier nécessaire à l'exploitation, louera ses services pour subvenir aux besoins et à la nourriture de sa famille et amasser quelque argent.

Nous venons ainsi de répondre par avance à la troisième question : Y a t-il dans notre contrat intention réciproque de réaliser un bénéfice ? Si, par bénéfice, on comprend tout avantage, même indirect, — et c'est ainsi, croyons-nous, qu'il faut l'entendre, — nul doute que l'*animus lucri* se rencontre chez le colon comme chez le propriétaire.

(1) *Traité du Bail à portion de fruits*, page 31.
(2) N° 743.

L'article 1855 nous fait connaître un quatrième élément du contrat de société : la participation aux bénéfices comme aux pertes. « La convention qui donnerait à l'un des associés la totalité des bénéfices est nulle. Il en est de même de la stipulation qui affranchirait de toute contribution aux pertes les sommes ou effets mis dans le fonds de la Société par un ou plusieurs des associés ». Cet élément se rencontre évidemment chez le colon ; quant au maître, la question est discutée relativement à la contribution aux pertes. Duvergier (1) soutient l'affirmative ; il est même possible, dit-il, que le bailleur ait un bénéfice lorsque le preneur sera en perte, par exemple si la portion de fruits que ce dernier recueille représente une valeur moindre que les frais de culture.

Dalloz (2) affirme que c'est là une erreur. Pour le prouver, dit-il, supposons un instant que la jouissance de l'immeuble évaluée d'après le prix des baux antérieurs représente une valeur de mille francs ; le propriétaire donne cet immeuble à bail partiaire. A la fin de chaque année, si la portion de fruits afférente au propriétaire excède la valeur de mille francs, il aura recueilli du contrat un bénéfice ; si, au contraire, cette portion vaut moins de mille francs, il sera en perte. Il est donc vrai de dire que lorsqu'au lieu d'affermer un domaine, le propriétaire le donne à bail partiaire, il court des chances de gain et des chances de perte. Ce qui a induit Duvergier en erreur, ajoute Dalloz, c'est qu'il a raisonné comme si, dans l'opinion qu'il combat, c'était l'immeuble lui-même qui fût considéré comme mis en

(1) *Louage*, I, p. 102.
(2) J. G. *Louage à colonage partiaire.*

commun, tandis que c'est la jouissance seule de cet immeuble.

C'est la même idée que reproduit Méplain, lorsqu'il dit (1) : « La perte ne s'entend pas seulement d'une diminution de capital ; elle consiste aussi dans l'absence de tout ou partie du revenu que ce capital doit produire ». Nous ne croyons pas que ce soit cette dernière acception qu'il faille donner au mot « perte » dans le contrat de société. La perte ne consiste pas pour nous dans l'absence d'un gain, mais dans une diminution réelle du patrimoine. Avec cette interprétation, on voit que le quatrième élément que nous venons de signaler fait défaut dans le bail à colonage. Au surplus, il est facile de relever entre les deux contrats des différences marquées :

1° L'associé administrateur agissant dans les limites de ses pouvoirs engage ses co-associés pour leur part et portion ; dans notre contrat, chacun répond, à l'exclusion de l'autre, des engagements qu'il a souscrits, sans recours contre son co-contractant.

2° Tandis que la société est dissoute par la mort de l'un quelconque des associés, le bail à colonage n'est rompu que par la mort du preneur.

3° Chacun des associés peut se retirer quand bon lui semble, lorsque la durée de la société est illimitée, pourvu que la renonciation soit de bonne foi et non faite à contre-temps (Art. 1869). *Secùs* du colonage.

4e SYSTÈME

LE BAIL A COLONAGE EST LA JUXTAPOSITION DU LOUAGE ET DE LA SOCIÉTÉ. — D'après ce système, le bail à colonage

(1) *Traité du Bail à portion de fruits*, p. 10.

serait le résultat de la combinaison des deux contrats : ce serait un louage enté sur une société ; pratiquement, cette théorie conduit à appliquer les règles de l'une et de l'autre, non pas toutes ces règles à la vérité, mais certaines d'entre elles suivant les cas.

Ce système éclectique n'a pas sa raison d'être : comment, au surplus, déterminer exactement ce que notre contrat doit à chacun de ceux dont il serait la résultante ? Dans le silence du Code, quand appliquera-t-on les règles de la société, quand celles du louage ? Un système qui engendre une telle confusion doit être rejeté.

5e SYSTÈME

LA NATURE DU CONTRAT DE COLONAGE DÉPEND DE L'INTENTION DES PARTIES. — Dire que le colonage sera une association ou un bail, ou même tout autre contrat suivant l'intention des parties, ce n'est pas répondre à la question : c'est faire à un cas particulier l'application du principe général posé dans l'article 1156 sur l'interprétation des conventions. Sans doute, dit M. Rérolle (1), les parties en cause ont pu faire un bail ou contracter une société, mais leurs volontés ne pourraient avoir cet effet de transformer le bail en société ou la société en bail.

6e SYSTÈME

LE COLONAGE EST UN CONTRAT SUI GENERIS ET MIXTE. — Ce système a reçu une consécration officielle et législative. « Tout porte à croire, lisons-nous aux Pandectes françaises, que la loi de 1889 a entendu consacrer la solution qui considère le contrat de colonage comme un contrat *sui generis* distinct de toute autre convention. » (Bail

(1) Rérolle, p. 287.

à colonage partiaire, n° 67). La conclusion qui se dégage des travaux préparatoires, dit aussi Guillouard, est que, dans la pensée des rédacteurs de la loi du 18 juillet 1889, le colonage partiaire n'est point un contrat de louage régi par les règles du livre 3 titre 8 du Code, du moment où la loi n'y déroge pas expressément, mais un contrat mixte, complexe, empruntant ses règles tantôt au contrat de louage, tantôt au contrat de société, suivant l'intention des parties ; et, à défaut de l'expression de cette intention dans l'acte dressé par le bailleur et le colon, on suivra l'usage local pour appliquer telle ou telle règle (1).

Les usages locaux sont, en matière de colonage, le critérium décisif, lorsque le législateur est resté muet. Ce dernier cas se présentera rarement : La loi de 1889 a en effet réglementé notre contrat de telle façon qu'il suffira presque toujours de s'y reporter pour avoir la solution d'un point douteux. Néanmoins, comme le métayage est surtout un état de fait adapté à la contrée, aux besoins et aux habitudes de ceux qui la cultivent, le législateur n'a pu mieux faire que de s'en référer à l'usage des lieux pour les questions de détail. Le point capital était de poser les principes généraux du contrat : c'est ce qu'il a fait. La lecture de l'article 13 nous donne la marche à suivre pour l'interprétation des règles applicables en l'espèce : « Les dispositions de la section I du titre du louage contenues dans l'article 1718 et dans les articles 1736 à 1741 inclusivement, et celles de la section 3 du même titre, contenues dans les articles 1766, 1777 et 1778, sont applicables aux baux à colonat partiaire. *Ces baux sont en outre régis pour le surplus par l'usage des lieux.*

(1) Guillouard, *Louage*.

Il est souvent fort difficile d'établir les règles consacrées par l'usage des lieux ; dans un grand nombre de contrées, il n'y a pas de règles fixes permettant de résoudre d'une façon certaine les difficultés que la loi n'a pas prévues ou n'a pas voulu trancher. Une coutume est contredite par une autre, ou il n'y a pas d'usages, ou ils existent, mais on ne les suit pas dans la pratique. C'est là une source de difficultés qui n'a pas échappé aux hommes d'affaires et en particulier aux juges de paix de la compétence desquels les contestations relatives à notre contrat relèvent en grande partie depuis la loi de 1889.

Appréciant un traité dont le but était de codifier les usages locaux dans une de nos provinces, les Annales des Justices de paix émettent le vœu qu'un travail analogue soit fait dans les centres importants (Annales des justices de paix, an. 1894, n° de janvier). On constate, il est vrai, des relevés de ces usages, mais ils sont généralement incomplets et demandent à être révisés et augmentés ; ils sont, de plus, dépourvus de toute sanction légale. « A la veille de voir s'accomplir les réformes sur notre organisation judiciaire, je crois devoir joindre mes vœux aux vôtres et à ceux de M. H., notre collègue du Raincy, pour que cette codification ait lieu le plus tôt possible dans toute la France. L'extension de la compétence des juges de paix exigera de ces magistrats un surcroît considérable de travail de cabinet et ce serait certainement faciliter leur tâche que de les mettre à même de trouver dans leur bibliothèque, le lendemain de la promulgation de la loi, un ouvrage complet et raisonné sur les usages locaux en vigueur dans chaque canton. » (Annales, année 1894, p. 217 ; communication de M. B., juge de paix à

Anglure, Marne). En attendant que cet ouvrage paraisse, nous sommes obligés de ne nous servir des usages locaux qu'avec réserve et qu'autant qu'ils sont certains et reconnus.

Une autre difficulté peut surgir : en cas de conflit entre la loi et l'usage des lieux, qui doit l'emporter ? Nous ne faisons qu'indiquer la question qui est longuement traitée par Demolombe, à propos de l'interprétation des conventions. Le savant auteur cite deux arrêts contradictoires de la Cour de cassation en la matière et conclut qu'en règle générale les conventions doivent être interprétées d'après l'usage, lors même que cet usage est contraire à une loi écrite. Quelqu'autorisée que soit cette manière de voir, nous la partageons d'autant moins que l'article 13 de la loi de 1889 semble la contredire ; après avoir édicté les dispositions applicables aux baux à colonage, cet article ajoute dans l'alinéa 2 déjà cité : « Ces baux sont en outre régis pour le surplus par l'usage des lieux », ce que nous interprétons ainsi : les points litigieux qui n'ont pas été réglés par l'article 13 devront l'être d'après les usages locaux ; en d'autres termes, ces derniers n'ont d'autorité que lorsque la loi est muette.

Les travaux préparatoires confirment aussi cette interprétation : dans le compte-rendu de la deuxième délibération de la loi au Sénat, nous remarquons ces paroles du rapporteur : « Les usages ont certainement une grande importance, mais le droit coutumier ne parle que lorsque le droit écrit se tait. »

En résumé l'acte, l'*instrumentum* où sont consignées les conventions des parties, est le guide le plus sûr pour l'interprétation des clauses du contrat. La loi ne doit intervenir qu'au cas où ces conventions n'existent pas,

si elles sont obscures, incomplètes, ou encore si elles violent une disposition d'ordre public, un principe fondamental du droit.

A défaut de dispositions législatives, les usages locaux serviront de *critérium*.

Enfin, en l'absence de ces trois éléments, on appliquera les règles générales posées dans les articles 1156 et suivants relativement à l'interprétation des conventions.

SECTION II

CARACTÈRES DU CONTRAT DE COLONAGE

Nous venons de répondre à cette première question : le contrat de métayage rentre-t-il dans un contrat déterminé ? Est-ce, au contraire, un contrat spécial ? Celle qui va suivre est beaucoup plus facile à résoudre et n'est pas controversée : il s'agit de déterminer le caractère du colonage, sa nature juridique. Sommes-nous en présence d'un contrat réel ou consensuel, unilatéral ou synallagmatique ? L'article 1 de la loi de 1889, déjà cité, répond : « Le bail à colonat partiaire..... est le contrat par lequel le possesseur d'un héritage rural le remet pour un certain temps à un preneur qui s'engage à le cultiver..... » Il semblerait résulter de cette définition, que nous sommes en présence d'un contrat réel et unilatéral, le mot *remet* impliquant une tradition. Dans sa thèse, soutenue le 14 juin 1895 devant la Faculté de droit de Paris, M. Albert Huré fait remarquer que l'obligation qui résulte d'un contrat réel pour l'*accipiens* a sa mesure dans le fait qui y a donné naissance. « Ici, ajoute-t-il, l'*accipiens* a bien quelque chose à rendre à la fin du bail : l'héritage au possesseur ; mais ce n'est là qu'une

obligation accessoire dont la loi ne parle même pas. Son obligation principale est toute différente; l'article 1 l'indique : c'est de cultiver l'héritage sous la condition d'un partage de fruits. On ne peut dire qu'elle prenne naissance dans le fait de la remise de l'héritage entre les mains du possesseur; elle tire son origine de la convention des parties et c'est la preuve que le métayage est un contrat consensuel ».

Cette remarque a son importance : le colonage est-il un contrat consensuel, il est parfait *solo consensû*. Dès lors que les parties sont d'accord sur la nature du contrat à passer entre elles et sur la prestation, le *vinculum juris* est formé : les parties sont liées et ne peuvent plus se dédire. Reste sans doute la difficulté de la preuve relativement à l'accord verbal. Admettons-nous, au contraire, que le métayage est un contrat réel, il n'existe que du jour de la tradition, c'est-à-dire du jour où le colon a été mis en possession du domaine par le maître.

L'intérêt de la question étant ainsi mis en lumière, nous répondrons sans hésiter que le colonage est un contrat consensuel. Il n'est pas davantage douteux qu'il ne soit synallagmatique : il engendre, en effet, des obligations à la charge des deux parties : le preneur doit cultiver en bon père de famille, le bailleur est tenu à la délivrance et à la garantie des objets qu'il remet au colon.

A cette question : quels sont les caractères et la nature du contrat de colonage, nous répondons, résumant ce que nous avons dit dans ce chapitre : le colonage partiaire est un contrat *sui generis* et mixte, consensuel et synallagmatique.

CHAPITRE II

Conditions de validité du contrat de colonage.

SECTION I

CONDITIONS DE FOND

Quatre éléments essentiels se rencontrent dans tout contrat; ce sont : le consentement des parties, leur capacité plus ou moins étendue et variable avec chaque contrat, un objet possible et une cause licite (art. 1108). De ces quatre conditions, une seule, la capacité de contracter, n'est requise que pour la *validité* de la convention : elle ne rend pas la convention inexistante, mais simplement nulle ou annulable (Arg. art. 1125). Les trois autres conditions, au contraire, sont requises pour l'*existence* même de la convention. Les contrats dits solennels, c'est-à-dire ceux dans lesquels *forma dat esse rei* exigent, en outre, non seulement pour leur validité, mais encore pour leur existence, une cinquième condition consistant dans l'accomplissement des formalités exigées par la loi. Cette dernière classe de contrats forme l'exception ; en principe et dans notre droit, les contrats sont consensuels : tel est, nous l'avons vu, le caractère du colonage. Nous n'étudierons donc, à propos de ce dernier, que les quatre éléments fondamentaux dont l'article 1108 nous donne l'énumération.

§ 1. — CONSENTEMENT

Il porte sur la chose, objet du contrat, sur la prestation et sur la durée ; pour être valable, il ne doit être entaché d'aucun vice : erreur, dol ou violence. La lésion n'est pas une cause de nullité du contrat.

L'erreur sur la personne ne vicie le consentement qu'autant qu'elle porte sur la personne du colon ; si elle vient de ce dernier et a pour objet la personne du maître, elle n'affecte pas la validité du bail à métairie. Cette différence s'explique par la considération suivante : le bailleur ne contracte que *intuitû personæ* ; il prend en considération l'aptitude professionnelle, les qualités de l'homme dont il veut faire son métayer ; tel individu lui présente toutes garanties au point de vue du travail et de la probité, le propriétaire qui est heureux de traiter avec lui ne consentirait pas à entrer en marché avec un homme qui ne lui offrirait pas les mêmes garanties. La personne du maître est, au contraire, pour le métayer un élément bien secondaire et qu'il ne prend guère en considération en contractant ; il a surtout en vue une métairie dont il connaît les produits et de laquelle il espère tirer un parti avantageux.

Nous ne contestons pas, néanmoins, que le colon tienne parfois compte de la personne du maître ; on verra plus loin, en effet, que ce dernier conserve sur le domaine un droit d'administration et de haute surveillance, que, dès lors, il peut vouloir imposer à son colon des vues que ce dernier pourrait ne pas partager, ou mettre obstacle aux améliorations que le colon serait tenté de faire. Ces cas peuvent évidemment se présenter, mais il n'en reste pas moins vrai que le métayer ne les envisage guère au moment où il contracte. Il a toujours

la ressource, il le sait, de s'opposer aux volontés du bailleur lorsque celui-ci veut mettre à exécution un projet qui est préjudiciable à son colon ; le propriétaire n'est pas maître absolu. En cas de contestation, les parties peuvent porter leur différend devant le juge de paix, et c'est ce recours qui tempère l'omnipotence du maître et donne une garantie au preneur.

Supposez, au contraire, l'erreur sur la personne du colon, et admettez que le propriétaire ne puisse faire annuler le contrat ; les conséquences pourront être désastreuses pour lui : ses terres, mal cultivées, seront improductives, son mobilier dépérira chaque jour ; malhonnête homme, le métayer fera disparaître, pour s'en ménager le profit exclusif, une foule de produits de la métairie qui, en raison même de leur peu d'importance, passent inaperçus.

La solution que nous donnons au cas d'erreur du maître sur la personne du colon a été étendue à l'hypothèse inverse. Nous avons réfuté cette manière de voir qui semble d'ailleurs contredite par l'article 6, alinéa 1 de la loi de 1889, aux termes duquel la mort du bailleur de la métairie ne résout pas le bail à colonat. Ne peut-on pas tirer de ce texte un argument d'analogie pour soutenir que la considération de la personne est bien plus dominante de la part du maître que de celle du colon et que, si le contrat n'est pas dissous par la mort du premier, il ne peut l'être davantage quand le colon s'est mépris sur la personne du maître. Il va sans dire que l'erreur à laquelle nous faisons allusion n'est pas celle qui porterait sur les qualités morales de la personne : une telle erreur est sans influence sur la validité de toute convention ; nous n'avons en vue que l'erreur affectant l'identité physique du colon et venant du maître.

Au sujet du dol, de la violence, nous rappellerons seulement que, tandis que le dol agit *in personam*, c'est-à-dire doit, pour vicier le consentement d'une partie, avoir été pratiqué par l'autre co-contractant (art. 1116), la violence opère *in rem*, c'est-à-dire est un vice absolu du consentement, en ce sens que la personne dont elle émane n'entre pas en considération (art. 1111).

§ II. — CAPACITÉ

Elle varie suivant qu'on l'envisage par rapport au bailleur ou par rapport au preneur ; il suffit que le premier ait l'administration du domaine qu'il donne à métayage puisqu'il n'engage pas le domaine, mais seulement la jouissance de ce dernier. Sa capacité sera ni plus ni moins étendue que celle du bailleur à ferme. Cette solution n'est guère conciliable avec le système qui fait du colonage une association. « Le tuteur, dit M. Latreille dans la *Revue critique* (1), peut faire exploiter les domaines dont il a l'administration, au nom de son mineur ; mais si le contrat de colonage est une société, on ne peut donner au tuteur le droit de traiter avec un colon sans reconnaître qu'il peut former une association dans l'intérêt du mineur. N'est-ce pas aller trop loin ? Le tuteur, simple administrateur, peut-il soumettre les biens de son pupille aux chances d'une société ? »

Pourront, en vertu de notre principe, donner leurs biens à métayage : le mineur émancipé, l'individu soumis à un conseil, la femme qui s'est réservé par son contrat de mariage l'administration de ses biens : tel est le cas de la femme mariée sous le régime de la séparation de biens ou séparée judiciairement ; la séparation de

(1) *Revue critique*, XXIV, p. 410.

corps entraînant de droit la séparation de biens, il s'ensuit que la femme séparée de corps a la même faculté : de même la femme mariée sous le régime dotal, pour ses paraphernaux.

Ces différentes catégories de personnes ne peuvent passer des baux d'une durée de plus de neuf ans, ceux excédant cette limite ne rentrant plus dans les actes de simple administration. La question est controversée pour les individus soumis à un conseil, le bail à colonage ne figurant pas dans la liste des actes qui leur sont interdits par l'article 513. Mieux vaut, croyons-nous, les assimiler aux incapables dont il vient d'être question. Les mêmes règles s'appliquent aux administrateurs des biens d'autrui : Au mari administrateur des biens de sa femme (art. 1429 et 1430). — Au tuteur quant aux biens de son pupille (art. 1718). — A l'usufruitier quant aux biens dont il a la jouissance (art. 595). — Aux envoyés en possession provisoire quant aux biens de l'absent (art. 125 et suiv.). — Au mandataire qui a reçu un mandat général ou limité aux actes d'administration.

Quant au colon, il ne lui suffit plus d'avoir l'administration de ses biens : il doit jouir de la capacité légale de contracter ; cette condition est nécessaire et suffisante ; une seule exception nous est révélée par l'article 450, alinéa 3, qui défend au tuteur de prendre à ferme les biens de son pupille, à moins que le conseil de famille n'ait autorisé le subrogé-tuteur à lui en passer bail. Cette disposition écrite en vue des baux à ferme doit être, selon nous, appliquée par identité de motifs, au bail à colonage.

§ III. — OBJET

Toutes les choses frugifères, mais celles-là seulement, peuvent faire l'objet du contrat de colonage, puisque le

but de ce contrat est un partage de fruits. Dalloz prétend que le métayage ne peut s'appliquer aux héritages dont les fruits se perçoivent sans travail et notamment aux héritages urbains, aux étangs et aux lacs ; seulement, ajoute-t-il, lorsqu'un véritable bail partiaire intervient sur des biens ruraux, les parties peuvent stipuler accessoirement que le colon aura droit à une partie des fruits de certains immeubles qui font partie du domaine et qui ne pourraient être l'objet principal du contrat, par exemple à la moitié du produit des étangs qui dépendent de la métairie ; mais la concession faite isolément de la moitié des produits d'un étang ne serait point un bail partiaire.

Cette manière de voir nous semble inexacte, pour partie du moins : à notre avis, un étang peut faire l'objet d'un bail à colonage : le preneur ne perçoit pas les fruits sans travail ; il est obligé d'entretenir l'étang, de le pêcher à certaines époques, de le repeupler : tout cela constitue, dit Guillouard, un ensemble de soins bien suffisant pour légitimer le partage du poisson entre le bailleur et le preneur et pour dire qu'il y a entre eux colonage partiaire. Nous nous rangeons volontiers à cette opinion et pensons que tout ce qui nécessite de la part du preneur d'un bien rural la mise en œuvre de son industrie peut être donné à colonage. Mais quand cette condition se réalisera-t-elle ? Quand pourra-t-on dire que l'industrie du preneur est un élément de la production ?

C'est là, nous le reconnaissons, une question de fait qui n'est pas susceptible de recevoir la même solution pour tous les cas. On ne peut que citer des exemples et procéder par analogie ; ainsi, pour en revenir à l'un de ceux donnés par Dalloz, nous reconnaissons qu'un

immeuble urbain ne saurait faire l'objet de notre contrat par cette double raison qu'une maison, donnée à colonage, ne produirait pas de fruits naturels et que de plus, le preneur n'en pourrait retirer aucun fruit civil, c'est-à-dire aucun loyer, puisque la faculté de céder et de sous-louer est interdite au colon partiaire : d'ailleurs, cette hypothèse est expressément écartée du champ d'application de notre contrat par l'article 1 de la loi de 1889 qui ne parle que d'héritage rural et dispose que le preneur s'engage à le cultiver.

La concession d'une carrière ou d'une mine sous la condition d'un partage des produits entre le bailleur et le preneur serait-elle un bail à colonage ? La négative paraît certaine : dans le contrat, en effet, le bailleur n'aliène que la jouissance de la superficie et encore n'en aliène-t-il qu'une partie au profit du preneur ; en concédant une carrière ou une mine, au contraire, il abandonne le fonds, puisque les matières extraites font partie intégrante de ce fonds et ne sauraient être considérées comme des fruits. Nous sommes donc en présence d'un quasi-usufruit ou usufruit d'objets *quorum usus in abusû consistit*, c'est-à-dire d'objets dont on ne peut jouir sans en détruire la substance : la concession d'une carrière ou d'une mine équivaut donc à une aliénation au moins partielle du fonds.

Tout en admettant l'interprétation extensive relativement aux choses pouvant faire l'objet du colonage, nous ne saurions acquiescer à la théorie émise par M. Albert Huré, dans sa thèse, p. 188, d'après laquelle le bail à colonage s'appliquerait indistinctement à toute espèce d'industrie ou d'entreprise, pourvu que les trois éléments suivants se rencontrent dans le contrat : Un propriétaire qui remet un fonds frugifère entre les

mains d'un preneur, — l'obligation pour celui-ci d'exploiter ce fonds et d'y consacrer son industrie, — enfin le partage des produits de l'entreprise commune. Pourquoi, ajoute M. Huré, lorsque ces trois conditions se retrouvent dans un contrat, ne pas le déclarer soumis à la loi de 1889 ? A cause des termes de l'article 1 ? Mais il ne faut pas oublier que cette loi s'est placée à un point de vue particulier, qu'elle a été faite dans l'intérêt de l'agriculture, qu'elle est une fraction, un titre du Code rural et que, sous peine de constituer une anomalie au milieu de questions purement agricoles, elle ne pouvait s'exprimer d'une autre façon ; mais ce n'est pas une raison pour restreindre son autorité au cas qu'elle vise en toutes lettres. Le colonage partiaire existait avant elle et s'employait dans d'autres industries que l'agriculture. La loi de 1889 a-t-elle entendu le bannir des lieux où il se pratiquait ainsi pour le réserver tout entier à la terre ? Rien dans le texte, ni dans les travaux préparatoires, ne permet de soutenir cette assertion. Elle a laissé ces cas en dehors de ses prévisions parce qu'elle n'avait pas à s'en occuper expressément, mais elle n'a pas innové sur ce point, elle s'est bornée à statuer sur les hypothèses les plus fréquentes.

Nous convenons que cette extension du colonage en dehors des limites de l'agriculture est fort raisonnable : néanmoins, comme l'interprète n'a pas à rechercher ce que le législateur aurait dû faire, mais seulement ce qu'il a fait, nous croyons plus sûr de rester dans les termes de l'article 1 de la loi de 1889 : le bail à colonat partiaire est le contrat par lequel le possesseur d'un héritage *rural* le remet à un preneur qui s'engage à le *cultiver*...

Si, en principe, les choses frugifères peuvent être données à métayage, il faut en excepter les biens faisant partie

du domaine privé de l'État qui ne sauraient, en raison des formalités à remplir pour les affermer (adjudication aux enchères, clause spéciale mettant tous les risques à la charge de l'adjudicataire), faire l'objet de notre contrat. Il y a, croyons-nous, même raison de décider en ce qui concerne les biens des communes et des établissements publics et en outre, d'une façon générale, pour toutes les choses qui sont hors du commerce.

§ IV. — CAUSE

On peut définir la cause : le but *immédiat* et *essentiel* en vue duquel on contracte, *id quod inducit ad contrahendum*. La cause est donc la raison d'être de l'obligation, son pourquoi : elle répond, dit Oudot, à la question *Cur debetur ?* C'est ainsi que, dans les contrats synallagmatiques les obligations de chacune des parties ont pour cause celles de l'autre. Faisant application de ce principe à notre contrat, on voit par exemple que le propriétaire abandonne la jouissance ou plus exactement une partie de la jouissance de sa chose, au colon, pour obliger ce dernier à lui fournir la prestation proportionnelle convenue ; on dit alors que le dessaisissement du propriétaire a pour cause la contre-prestation due par le métayer, mais ce langage est inexact, parce qu'il prête à une confusion entre la cause et l'objet, le *cur debetur* et le *quid debetur*.

SECTION II

CONDITIONS DE FORME

Le bail à colonage étant, on l'a vu, un contrat consensuel, n'est soumis à aucune formalité particulière : il peut avoir lieu par acte authentique ou sous seing privé, ou même verbalement.

CHAPITRE III

Effets du Contrat

Comme tout contrat synallagmatique, le bail à colonage engendre des obligations à la charge des deux parties.

SECTION I

OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Elles sont indiquées dans les articles 1719 du Code civil et 3 de la loi du 18 juillet 1889. D'après ces articles combinés, le bailleur est tenu :

1° De délivrer au preneur la chose louée ;

2° D'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée ;

3° D'en garantir au preneur la libre et paisible jouissance pendant la durée du bail ;

4° De faire aux bâtiments toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les réparations locatives. Cette dernière obligation rentrant dans l'obligation plus générale énoncée dans le n° 2 d'entretenir la chose, nous n'aurons à étudier que les trois premiers termes de cette énumération.

PREMIÈRE OBLIGATION

DÉLIVRANCE

L'article 1720, alinéa 1, dispose : « Le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce. » Cet article est-il applicable à notre contrat ? Ceux qui se prononcent dans le sens de la négative argumentent principalement du droit de haute direction qui appartient au maître. Il ne faut pas oublier, dit M. Rérolle, que le propriétaire de la métairie exerce la haute direction sur l'exploitation, que c'est lui qui décide souverainement si les étables, les clôtures et les fossés ont besoin de réparations. Le colon, n'ayant pas le droit d'exiger ces réparations, ne saurait être présumé avoir reçu l'immeuble en excellent état » (1).

Cette solution est contredite par les termes mêmes du rapport à la Chambre qui déclare applicables au colonage les articles 1730 et 1731 du Code civil. Ce dernier dispose que « s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire ». Cette rigueur à l'endroit du colon ne se comprendrait pas dans le système que nous combattons, qui dispense le bailleur de délivrer la chose en bon état de réparations. Le preneur ne peut, en effet, être censé avoir reçu les lieux en bon état qu'autant qu'il pouvait exiger du bailleur la délivrance dans ces conditions ; autrement, il s'engagerait à rendre plus qu'il n'a reçu.

Le bailleur doit fournir la contenance indiquée au contrat ; appliquera-t-on les articles 1617 et suivants, et l'article 1765 du Code civil ? L'article 1765 dispose :

(1) Rérolle, p. 375.

« Si, dans un bail à ferme, on donne aux fonds une contenance moindre ou plus grande que celle qu'ils ont réellement, il n'y a lieu à augmentation ou à diminution du prix pour le fermier que dans les cas et suivant les règles exprimées au titre de la vente. »

Dans le bail à colonage, il ne peut être question d'augmentation ou de diminution du prix, puisqu'il n'y a pas de prix ; on ne peut, d'ailleurs, modifier une redevance en nature, proportionnelle aux produits et, partant, à la contenance de la métairie, parce que cette contenance fera la perte du bailleur comme du preneur. Nous en reviendrons au droit commun en matière d'obligations et ne verrons dans l'erreur du preneur sur la contenance une cause de résiliation qu'autant que cette erreur sera assez importante pour que le preneur, s'il l'eût connue, n'eût pas contracté ; ce qui revient à dire qu'elle devra être substantielle. C'est ce qui résulte de l'article 1110, alinéa 1 : « L'erreur n'est une cause de nullité de la convention que lorsqu'elle tombe sur la substance même de la chose qui en est l'objet ».

Le bailleur doit mettre le colon en possession de la métairie à l'époque convenue par la convention ou l'usage ; il doit lui délivrer le domaine avec tous les accessoires nécessaires à son exploitation : bestiaux, fumiers, pailles, fourrages et autres choses qu'il est dans l'usage de laisser au fermier.

DEUXIÈME OBLIGATION

LE BAILLLEUR DOIT ENTRETENIR LA CHOSE EN ETAT DE SERVIR A L'USAGE AUQUEL ELLE ÉTAIT DESTINÉE

Le bailleur n'est pas seulement obligé de laisser jouir

le preneur comme un simple usufruitier, *pati frui*, il doit encore le faire jouir, *præstare uti frui*. Cette obligation existe, quelle que soit d'ailleurs la nature que l'on attribue au contrat de colonage. Pour ceux qui y voient un louage, la règle va de soi ; est-ce une société, le maître sera tenu de faire l'apport de la jouissance qu'il a promise et cet apport consiste dans une mise en possession réelle, c'est-à-dire dans un fait actif, *in faciendo*.

Obligé de faire jouir le colon, le maître doit nécessairement, pour assurer cette jouissance, entretenir le domaine en état de servir à l'usage convenu. Aussi l'article 3 met-il à la charge du bailleur les réparations des bâtiments. Cette règle n'est pas absolue et le législateur ne l'a pas plus tôt posée qu'il y apporte le tempérament suivant : « Toutefois les *réparations* locatives et de menu entretien qui ne sont occasionnées ni par la vétusté, ni par force majeure demeurent, à moins de stipulations ou d'usages contraires, à la charge du colon. »

Avant la loi de 1889, la question de savoir à qui incombaient ces réparations était fort discutée ; Méplain admet une distinction : d'après lui, les réparations des bâtiments servant à l'habitation du métayer restent à sa charge ; quant à celles à faire aux bâtiments d'exploitation, le colon n'en est aucunement tenu ; bien plus, il peut exiger que le bailleur les fasse et, en cas de refus, se faire autoriser à les faire exécuter aux frais du propriétaire.

Guillouard repoussait cette théorie, prétendant qu'il n'y a pas de motifs de distinguer entre les réparations à faire à la maison et celles à faire aux bâtiments d'exploitation, les unes comme les autres étant une charge de la jouissance. C'est cette dernière opinion qui a été consacrée par la loi nouvelle ; toutefois la raison que

donne Guillouard à l'appui de son système n'est pas à l'abri de la critique : En assimilant le colon qui n'a droit qu'à une partie de la jouissance au fermier qui a la jouissance entière du domaine, il commet une grave erreur.

Si les réparations locatives sont une charge de la jouissance, ne doivent-elles pas être supportées en commun ? Il vaut mieux dire que le législateur a mis les réparations locatives à la charge du métayer pour se conformer à la généralité des usages locaux qui le décidaient ainsi et parce que les réparations sont dues le plus souvent à la négligence de celui qui habite les lieux ; il y a une présomption de faute à sa charge ; « le peu d'importance de ces réparations, la difficulté de prouver le fait qui les a rendues nécessaires et la fréquence d'un usage indiscret de la chose louée, par le preneur ou les personnes dont il est responsable, tout concourt pour imposer au preneur cette obligation ». (Guillouard, Louage). Ces mêmes considérations s'appliquent au bail à colonage.

La loi de 1889 réserve néanmoins les stipulations ou usages contraires, faisant ainsi allusion à la coutume admise dans certaines contrées, de n'imposer au métayer que les réparations locatives des bâtiments d'habitation. La distinction que faisait Méplain pourra donc parfois être appliquée, mais seulement quand elle sera consacrée par l'usage. Les réparations occasionnées par vétusté ou force majeure demeurent à la charge du propriétaire encore bien qu'elles rentrent dans la catégorie des réparations locatives ou de menu entretien. Dans cette hypothèse, en effet, on ne peut dire que le colon soit en faute : Il devra néanmoins, s'il veut se soustraire aux réparations qui, en principe, sont à sa

charge, prouver qu'elles n'ont été occasionnées que par vétusté ou force majeure, conformément à la règle *reus in excipiendo fit actor*, qui est le complément de celle-ci : *actori incumbit probatio.*

La règle qui met à la charge du colon les réparations locatives étant posée avec les tempéraments qu'elle comporte, nous avons à nous demander ce qu'il faut entendre par ces mots « réparations locatives ». Il semblerait, à ne consulter que les termes de l'article 3, que la loi nouvelle a eu seulement en vue les réparations à faire aux bâtiments ; cette interprétation doit être rejetée. Au contraire, dans les baux à colonage comme dans les baux à ferme, les réparations locatives des bâtiments sont de peu d'importance ; l'article 1754 en donne une énumération qui toutefois n'est nullement limitative. Il y a lieu sur ce point, comme le dit le même article, de s'en référer à l'usage des lieux.

Cette dernière règle est applicable à toutes les réparations locatives en général, quelle que soit la chose louée. Il peut même arriver que les usages locaux mettent à la charge du preneur des réparations qui ne proviennent pas de sa faute (Duvergier). « Si l'usage local n'est pas constaté, dit Guillouard (1), les juges devront s'inspirer des motifs de la loi et rechercher : 1° Si la réparation à faire est peu importante et peut être classée parmi celles de menu entretien ; 2° s'il est vraisemblable qu'elle provient de la faute du preneur ou de ses gens plutôt que de la vétusté. Si ces deux conditions sont remplies, la réparation devra être mise à la charge du preneur ».

Les réparations locatives à faire aux terres compren-

(1) Louage à colonage partiaire (loi 18 juillet 1889).

nent l'entretien des haies et des fossés, l'élagage des arbres, le curage des ruisseaux et rigoles servant à l'irrigation des propriétés ; nous ne faisons que citer quelques exemples. Les obligations du métayer relativement aux réparations locatives des terres varient suivant la nature des cultures et des produits, et surtout suivant les usages locaux.

A part cette exception concernant les réparations locatives, le bailleur est obligé de faire toutes celles qui sont nécessaires à la chose donnée à colonage, quelle qu'en soit la cause (article 3). Mais comment concilier cette règle avec celle de l'article 8 qui, prévoyant le cas de perte partielle, dispose que le bailleur peut se refuser à faire les réparations et dépenses nécessaires pour remplacer ou rétablir les objets détruits en partie par cas fortuit ? Une question analogue, dit-on, se pose à propos de la conciliation des articles 1720 et 1722 du Code civil au titre du louage.

D'après l'article 1720, le bailleur est tenu, au cas de bail à ferme, de faire toutes les réparations autres que les locatives et l'article 1722 dispose qu'au cas de perte partielle le preneur peut, suivant les circonstances, demander une diminution du prix ou la résiliation même du bail, semblant ainsi lui refuser une action contre le bailleur pour obliger celui-ci à rétablir les lieux dans leur état primitif. Les deux espèces étant identiques doivent recevoir la même solution.

Deux systèmes sont en présence : d'après le premier, le bailleur à ferme serait dans tous les cas tenu aux réparations nécessaires autres que les locatives, quelle que soit leur cause, cas fortuit ou autre. De plus, au cas de perte partielle, le preneur pourrait encore réclamer une diminution de prix ou la résiliation du bail (En

ce sens Troplong). Dans le deuxième système, au cas de perte partielle de la chose louée, le bailleur ne peut être forcé de la reconstruire : c'est le cas prévu par l'article 1722. S'agit-il au contraire de détériorations survenues fortuitement et nécessitant une réparation, on est en présence de l'article 1720 qui met dans tous les cas et quelle qu'en soit la cause, les réparations nécessaires à la charge du bailleur (Guillouard, Marcadé, Aubry et Rau, Laurent).

Ce dernier système est le seul que nous puissions admettre : Si, en effet, il est permis d'interpréter de deux façons le texte peu explicite de l'article 1722 qui, tout en n'accordant au preneur que la faculté de demander une diminution du prix ou la résiliation, ne lui refuse pas catégoriquement le droit d'exiger du bailleur la réfection des objets détruits partiellement, le doute n'est pas possible en présence des termes de l'article 8 de la loi de 1889 qui reconnaît formellement au bailleur le droit de se refuser à faire, au cas de perte partielle des objets compris au bail, « les réparations nécessaires pour les rétablir ».

Il reste à déterminer ce qu'il faut entendre par « perte partielle ». Comment savoir si une détérioration constitue ou non une perte partielle ? C'est là une question de fait à résoudre en cas de contestation par les tribunaux. Quid si le bailleur refuse de faire les réparations nécessaires ? Le colon pourra prendre jugement contre lui et le faire condamner à exécuter les dites réparations sans préjudice de tous dommages et intérêts. Ceux-ci seront dus de plein droit. Il peut encore se faire autoriser à faire exécuter les réparations aux frais du propriétaire.

L'article 1724 dispose : « Si, durant le bail, la chose

louée a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être différées jusqu'à sa fin, le preneur doit les souffrir, quelque incommodité qu'elles lui causent et quoiqu'il soit privé pendant qu'elles se font d'une partie de la chose louée — Mais, si ces réparations durent plus de quarante jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé. — Si les réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail ». Cet article est-il applicable à notre contrat ?

Nous ne faisons pas de difficultés pour admettre l'affirmative relativement à la disposition contenue dans l'alinéa 1. Il n'y a d'ailleurs aucune raison pour ne pas assimiler dans cette hypothèse le locateur en général au colon. Il n'en va plus de même de la règle posée dans le 2me alinéa : en effet, s'il s'agit de réparations à effectuer aux bâtiments d'exploitation, on peut dire que ces derniers n'entrent que pour une faible part dans l'ensemble de la métairie ; dans aucune hypothèse d'ailleurs il ne peut être question de diminution de prix puisqu'il n'y a pas de prix; les tribunaux pourraient seulement allouer une indemnité au métayer.

Enfin, nous admettons en principe la disposition finale de l'article en faisant remarquer toutefois que les tribunaux accorderont bien rarement la résiliation au colon, et cela en raison de la considération que nous avons fait valoir plus haut, à savoir que les bâtiments d'habitation n'entrent que comme élément très secondaire dans l'appréciation des objets faisant partie de la métairie. Le principe est celui-ci : il faut que le preneur puisse, pendant toute la durée du contrat, jouir de ce qui est la

substance même de la chose ; si donc, par suite des réparations en question, il était privé d'une partie de ladite chose, le juge devrait admettre la résiliation, non pas tant en vertu de l'article 1724 qu'en vertu de l'article 1184, alinéa 1, ainsi conçu : « La condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques, pour le cas où l'une des deux parties ne satisfera point à son engagement. » Le bailleur s'était engagé à faire jouir le preneur pendant toute la durée du bail ; il manque à son obligation en mettant obstacle à cette jouissance pendant le temps que durent les réparations : il peut donc y avoir matière à résiliation.

TROISIÈME OBLIGATION

GARANTIE

Le bailleur est tenu de garantir au preneur la libre et paisible jouissance du domaine pendant toute la durée du bail.

Cette obligation se subdivise elle-même en deux autres : obligation pour le bailleur de répondre des vices cachés de la chose ; obligation pour lui de garantir le preneur contre les troubles qui seraient apportés à sa jouissance.

§ I. — GARANTIE DES VICES DE LA CHOSE

Cette obligation résulte de l'article 1721, alinéa 1, ainsi conçu : « Il est dû garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail. »

Pour que cet article puisse s'appliquer, il faut : 1° Que

le vice ou défaut soit de telle nature qu'il mette obstacle à l'usage auquel la chose est destinée, et qu'il n'en rende pas seulement cet usage moins commode ; 2° qu'il soit caché : un vice apparent et notoire ne serait pas, en principe, soumis à l'obligation de garantie ; le preneur ne devrait s'en prendre qu'à lui-même de ne pas l'avoir découvert avant le contrat à moins, bien entendu, que le bailleur n'ait employé des moyens frauduleux pour tromper le preneur ; le dol est, nous le savons, un vice du consentement ; 3° en admettant même que le vice soit caché, s'il était démontré qu'en fait le preneur en avait connaissance, il ne pourrait exercer aucun recours de ce chef contre le bailleur : il y aurait, en effet, mauvaise foi ou dol de sa part ; 4° il faut enfin qu'aucune clause n'ait déchargé le bailleur de la responsabilité que le droit commun lui impose. C'est une application du principe que les parties sont toujours libres de déroger, par convention expresse, aux dispositions du législateur : l'accord des parties fait loi.

Notre article porte *in fine* qu'il est dû garantie par le bailleur même des vices qu'il ne connaît pas. Cette disposition, toute exorbitante qu'elle paraisse d'abord, n'a rien que de logique : l'obligation de garantie du bailleur n'a pas, en effet, pour cause une faute de sa part, mais bien cette autre obligation qu'il a contractée, de faire jouir le preneur.

L'alinéa 2 de l'article 1721 sert de sanction à la règle posée dans le premier alinéa : « S'il résulte de ces vices ou défauts quelque perte pour le preneur, le bailleur est tenu de l'indemniser. » Si même le vice affecte une des qualités substantielles de la chose, l'erreur du colon est une cause de nullité du contrat, par application de l'article 1110 ; la même solution devrait être donnée au

cas où le bailleur aurait eu connaissance du vice qu'il n'a pas déclaré et où il serait démontré que le preneur, s'il eût connu ce vice, n'eût pas contracté (art. 1116).

§ II. — GARANTIE CONTRE LES TROUBLES APPORTÉS A LA JOUISSANCE DU COLON

1) *Troubles venant du propriétaire.* — Cette hypothèse soulève peu de difficultés théoriques ; il est rare, dit-on, que le propriétaire qui donne son domaine à colonage vienne inquiéter le métayer ou le troubler de quelque façon que ce soit dans sa jouissance. L'obligation du maître de s'abstenir de tout fait de cette nature va de soi ; elle est consacrée par l'adage : *quem de evictione tenet actio, eumdem agentem repellit exceptio,* ce qui signifie : qui doit garantir ne peut évincer.

Il s'en faut de beaucoup que l'hypothèse d'un trouble venant du maître se présente rarement : dans la pratique, au contraire, elle est des plus fréquentes et donne lieu bien souvent à des contestations fort épineuses entre le propriétaire et le colon. La source de ces différends vient de ce que le bailleur, dans notre contrat, n'abandonne qu'une partie de la jouissance de sa chose, se réservant par devers lui, en dehors de l'autre portion, ce que nous appellerions volontiers le domaine éminent sur l'ensemble : il garde la direction générale des travaux et peut dès lors s'immiscer dans l'exploitation. Le point difficile est précisément de déterminer l'étendue de ce droit d'ingérence : tel acte du maître constitue-t-il un trouble à la jouissance du colon ? Le propriétaire n'a-t-il fait au contraire qu'user de son droit ?

Avant d'entrer dans les détails que comporte cette question, demandons-nous ce qu'il faut entendre par

trouble en général. Se basant sur une distinction consacrée implicitement par le Code, la doctrine a été amenée à envisager le trouble de fait et le trouble de droit. Le premier consiste en simples voies de fait commises par un tiers qui ne prétend d'ailleurs aucun droit sur la chose (article 1725) : par exemple, un individu vole des gerbes dans mon champ, abat des arbres dans mon bois.

Le trouble de droit au contraire consiste dans la prétention d'autrui d'avoir un droit sur la chose : il peut se manifester par une action en justice ou par des voies de fait. C'est ce qui résulte de l'article 1727 : « Si ceux qui ont commis les voies de fait prétendent avoir quelque droit sur la chose louée, ou si le preneur est lui-même cité en justice pour se voir condamner au délaissement de la totalité ou partie de cette chose.... »

D'après ce qui précède, on voit que le trouble de droit viendra rarement du propriétaire ; l'hypothèse peut néanmoins se présenter : tel serait le cas où le maître revendiquerait une part de jouissance plus forte que celle qui lui est allouée par le contrat, ou un droit réel quelconque, ou encore voudrait établir une servitude sur une partie du domaine. De tels exemples sont rares et la distinction entre le trouble de droit et le trouble de fait ne s'applique guère qu'aux tiers ainsi que nous le verrons plus loin.

Le maître peut troubler la jouissance du colon de bien des manières ; l'article 1723 nous en donne un exemple : il prévoit le cas où le bailleur voudrait changer la nature de la chose, et lui en fait défense ; cette disposition doit être étendue au colonage. Il faut néanmoins la concilier avec le droit de haute direction qui appartient au propriétaire, et ne pas lui donner une portée trop générale, ce qui aurait pour résultat d'empêcher le maître de

faire, même des travaux d'amélioration, sous prétexte qu'en agissant de la sorte, il modifie la nature de la chose.

Pothier faisait la distinction suivante : « C'est pareillement un trouble, disait-il, que le locateur de la métairie apporterait à la jouissance de son fermier, s'il voulait changer la forme d'une partie considérable des terres de ladite métairie, comme s'il voulait convertir une pièce de terre labourable en prairie ou la planter en bois ; le fermier est en droit de s'opposer à ce changement, quelque dédommagement que lui offre le locateur, car le locateur, par le bail qu'il a fait de sa métairie, a contracté avec son fermier l'obligation de le laisser jouir des terres en la nature qu'elles étaient lors du bail, pendant tout le temps qu'il doit durer ; il ne peut donc, sans contrevenir à cette obligation, en changer la nature ». « Mais, si ce changement de forme n'était que sur une partie peu considérable et que le propriétaire eût intérêt de le faire, il le pourrait faire en indemnisant le fermier (1) ».

Cette distinction admise par Pothier, discutable au cas de bail à ferme, serait arbitraire, appliquée au colonage. Nous aimons mieux laisser aux tribunaux le soin de régler la question, dont la solution est différente pour chaque espèce. En traitant du droit de direction qui appartient au propriétaire, nous y reviendrons. Disons pour le moment avec Guillouard, qu'en principe le changement de forme prohibé par l'article 1723 « ne s'entend pas seulement de la transformation matérielle qui substituerait un objet à un autre, mais de toute modification essentielle qui, sans détruire la substance de la chose, en change les conditions et la rend impropre à

(1) Pothier, *Du Louage*, 75.

l'usage auquel elle était destinée ». Cette interprétation doit être étendue au bail à colonage.

Le fait par le maître de visiter les lieux loués, de les faire visiter par des ouvriers pour constater les réparations à effectuer, ou par des étrangers qui ont l'intention de prendre plus tard le domaine à colonage, ne saurait constituer un trouble pour le colon. *Quid* si le maître a apporté dans la jouissance du métayer un trouble quelconque ? Le preneur a le droit de demander des dommages-intérêts et même la résiliation du contrat avec dommages-intérêts (article 1184).

2) *Troubles causés par les tiers.* — Revenons à la distinction posée plus haut entre le trouble de droit et le trouble de fait, à propos de la responsabilité du maître.

Troubles de fait. — L'article 1725 qui prévoit cette hypothèse dispose : « Le bailleur n'est pas tenu de garantir le preneur du trouble que des tiers apportent par voies de fait à sa jouissance sans prétendre d'ailleurs aucun droit sur la chose louée, sauf au preneur à les poursuivre en son nom personnel. » La raison en est, nous dit-on, que ces voies de fait sont dirigées, non contre la propriété mais contre la jouissance de la chose, et l'on peut dire, dans une certaine mesure, que le colon a la jouissance exclusive de cette chose à charge par lui de laisser au maître la portion convenue.

Nous préférons mettre ces troubles sur le compte d'un défaut de surveillance du métayer, et dire qu'ils doivent être supportés exclusivement par lui, de même et pour la même raison que les réparations locatives sont à sa charge. Cette extension au colonage d'une règle particulière au louage a été consacrée par un arrêt de la Cour de Cassation du 6 août 1841 (Sirey, 41. 1.852).

« Si, au contraire, le locataire ou le fermier ont été troublés dans leur jouissance par suite d'une action concernant la propriété du fonds, ils ont droit à une diminution proportionnée sur le prix du bail à loyer ou à ferme, pourvu que le trouble et l'empêchement aient été dénoncés au propriétaire. » (Art. 1726).

Au cas de colonage, il ne peut être question de diminution du prix. Le bailleur devra seulement au preneur des dommages-intérêts ; celui-ci pourra même obtenir la résolution du contrat sans préjudice des dommages-intérêts si le trouble est tel que le colon, s'il l'eût prévu, n'eût pas contracté. Mais le preneur n'aura droit à une indemnité que s'il a dénoncé au propriétaire le trouble dont il était l'objet.

Deux moyens s'offrent à lui dès qu'un tiers vient troubler sa possession par une action en revendication : ou il sommera son bailleur en demandant sa mise hors de cause et, dans ce cas, il ne sera pas partie au procès qui se déroulera entre le tiers revendiquant et le maître ; — ou bien il restera lui-même en cause et, s'il succombe, il appellera son propriétaire en garantie.

Cette distinction résulte implicitement de l'article 1727 ainsi conçu : « Si ceux qui ont commis les voies de fait prétendent avoir quelque droit sur la chose louée ou si le preneur est lui-même cité en justice pour se voir condamner au délaissement de la totalité ou de partie de cette chose, ou à souffrir l'exercice de quelque servitude, il doit appeler le bailleur en garantie et doit être mis hors d'instance s'il l'exige, en nommant le bailleur pour lequel il possède. » (Art. 1727).

Des deux procédés indiqués plus haut, le premier est celui de la garantie par voie principale ; c'est de beaucoup le plus sûr pour le colon : en l'employant, il n'en-

court aucune espèce de responsabilité ; si, au contraire, il agit par voie de garantie incidente, c'est-à-dire en engageant lui-même l'instance, il assume en principe la responsabilité du procès : le propriétaire pourra être à l'abri de toute action en dommages-intérêts de la part du colon s'il prouve que ce dernier n'a succombé que par sa faute et qu'il avait, lui, propriétaire, les moyens voulus pour repousser l'action en revendication du tiers. Si le maître, averti du trouble, ne parvient pas à le faire cesser, il y a lieu à l'application de l'article 1726 avec le tempérament indiqué plus haut relativement à la diminution du prix.

L'hypothèse suivante peut se présenter : le preneur est troublé par un tiers qui, d'une part, n'élève aucune prétention sur la chose et qui, d'autre part, ne fait qu'user de son droit. Par exemple, un tiers dont les propriétés bordent de toutes parts une terre de la métairie fait planter en bois les dites propriétés. Le colon pourra-t-il attaquer le propriétaire et le rendre responsable du dommage que la proximité du bois viendrait à causer à ses récoltes ?

Pour la négative, on dit que le métayer a une action directe contre le voisin et que, dès lors, il ne saurait avoir de recours contre le bailleur ; mais, que l'on suppose l'insolvabilité du voisin ou encore l'insuffisance de l'indemnité allouée au colon, dans cette hypothèse le bailleur échappera-t-il encore à l'action en recours du preneur ?

Nous répondons affirmativement : il ne s'agit pas ici en effet d'un trouble de fait, car il n'y a pas voie de fait ; nous prétendons rendre le bailleur responsable parce qu'il s'était engagé à faire jouir le colon et que, dans l'espèce, il a manqué à cette obligation. La juris-

prudence qui admet cette solution pour le cas où le trouble provient du fait de l'administration, la rejette dans le cas où il provient du fait d'un tiers. Cette distinction n'a pas, croyons-nous, sa raison d'être.

L'exemple que nous avons choisi ne se présentera guère au cas de colonage, hâtons-nous de le dire : le propriétaire est en effet aussi intéressé que le colon à tout procès ayant trait à la jouissance ; en fait, il sera presque toujours seul en jeu et prendra fait et cause pour son colon dès que celui-ci sera pris à partie ou devra agir en justice.

Le bailleur est-il responsable indistinctement et au même degré, de tout trouble apporté par des tiers à la jouissance du preneur ? Oui, en principe, sauf les dommages-intérêts. La cause du trouble existait-elle avant la conclusion du contrat, plus généralement le maître la prévoyait ou la connaissait-il, il est coupable de dol de n'en avoir pas averti le colon ; dès lors, il est garant vis-à-vis de ce dernier de tous dommages pouvant être considérés comme « une suite immédiate et directe de l'inexécution de la convention. » (Art. 1151). Dans le cas contraire, c'est-à-dire si le maître n'avait pu prévoir le trouble, il ne sera tenu que des dommages-intérêts prévus ou qu'on aurait pu prévoir lors du contrat. (Art. 1150).

Nous venons de passer en revue les trois obligations principales auxquelles est assujetti le maître : on en ajoute généralement une quatrième, celle de payer l'impôt foncier. Ce dernier est, croyons-nous, à la charge du maître parce qu'il grève la propriété du fonds et que dès lors il doit être supporté par le propriétaire. C'est aussi l'opinion de ceux qui assimilent le colonage au louage ; il y a en effet un texte (lois du 23 novembre

1790 (titre 5. art. 10 et 3 *in fine*) et du 3 frimaire an 7, art. 147,) qui met cet impôt à la charge du bailleur.

Pour d'autres, la contribution foncière est une charge de la jouissance : elle doit donc être supportée par le maître et le colon proportionnellement à leurs parts dans cette jouissance ; les partisans de l'assimilation du métayage à la société se rangent à cette opinion qui est, dit-on, la plus conforme à la pratique (en ce sens Dalloz, Méplain) ; pour ces auteurs l'impôt étant une charge sociale doit être acquitté par chaque associé dans la proportion où il partage les bénéfices.

Guillouard fait remarquer la singularité de ce système : « On pose en principe, dit-il, que l'acquittement de l'impôt foncier est une charge sociale ; mais, comme il n'y a pas de budget social, la conclusion de ce système est que le propriétaire et le colon doivent payer de leurs deniers cet impôt, chacun pour moitié. Ce résultat serait bien extraordinaire, car les charges sociales ne s'acquittent point avec les deniers personnels des associés » (1).

L'impôt des portes et fenêtres ainsi que les contributions personnelle et mobilière sont à la charge du colon : ce point ne fait de difficulté pour personne.

Après avoir étudié les obligations qui incombent au maître, à savoir : les deux obligations de délivrance et de garantie, l'obligation d'user de la chose en bon père de famille et suivant sa destination, ainsi que le paiement de l'impôt foncier, on peut se demander si le propriétaire n'est pas en outre responsable des quasi-délits du colon et s'il n'y a pas lieu dès lors de mettre à sa charge une cinquième obligation.

Le propriétaire est-il obligé par les quasi-délits du

(1). *Louage*, II, nº 618.

colon ? — La négative ne nous paraît pas douteuse. Le colon n'est, ni un préposé, ni un domestique ; à quel titre donc engagerait-il la responsabilité du maître ? Cette hypothèse ne saurait rentrer dans aucune de celles prévues et réglementées par l'article 1384 qui est le siège de la matière. Cet article dispose dans son alinéa 1er : On est responsable, non seulement du dommage que l'on cause par son propre fait, mais encore de celui qui est causé par le fait des personnes dont on doit répondre ou des choses que l'on a sous sa garde. » Et l'alinéa 3 formule une application de ce principe lorsqu'il édicte la responsabilité des maîtres et commettants pour le dommage causé par leurs domestiques et préposés dans les fonctions auxquelles ils les ont employés.

Cette solution est consacrée par la jurisprudence. Le tribunal de Sancerre motive ainsi son jugement du 22 avril 1885 rendu en ce sens : « Attendu que la responsabilité civile à raison du fait d'autrui est de droit étroit et ne peut résulter que d'une disposition expresse de la loi ; que l'article 1384 du Code civil ne l'impose qu'aux maîtres et commettants pour le dommage causé par les domestiques et préposés dans les fonctions auxquelles ils les ont employés ; que cette disposition est fondée sur des rapports d'autorité et de dépendance qui existent entre les maîtres ou commettants d'une part, et les domestiques ou préposés de l'autre, les premiers ayant tout à la fois le droit et le devoir de donner à leurs subordonnés les ordres nécessaires et de leur prescrire les mesures convenables dans l'accomplissement des fonctions auxquelles ils les emploient, « que la qualité de métayer ou colon partiaire n'implique en rien celle de préposé et en est même exclusive ; qu'en effet, quel que soit le caractère juridique que l'on attribue au colo-

nage partiaire, le colon ne remplit pas une fonction au nom d'autrui, et qu'il est en général parfaitement libre et indépendant relativement à toutes les opérations se rattachant au colonage, dans la gestion duquel le propriétaire ne saurait s'immiscer autrement que pour sauvegarder les droits que lui assurent son contrat et les règles légales ou consuétudinaires qui s'y rattachent (1). »

Irresponsable du quasi-délit commis par le métayer, le maître l'est encore moins des dommages causés à des tiers par les domestiques ou les animaux de la métairie.

« Attendu, porte encore le jugement précité, que si l'article 1385 du Code civil impose une responsabilité au propriétaire de l'animal, ce n'est nullement en sa seule qualité de propriétaire, mais parce qu'en tant que propriétaire, il en a la détention, l'usage et la garde ; que dès lors, si tout en conservant la propriété, il se dessaisit de cette détention, de cet usage, de cette garde par un contrat légal et régulier, la responsabilité passe à celui qui en est désormais investi, comme cela résulte du même article ; que ce texte n'est pas susceptible d'une autre interprétation parce qu'il répugne à la raison et à l'équité que le propriétaire réponde d'un animal qui n'est plus à sa disposition et dont la possession de fait appartient légitimement à une autre personne.

SECTION II

OBLIGATIONS DU PRENEUR

Le colon est astreint à une double obligation, donner et faire. Chacune d'elles se subdivise en plusieurs autres. L'obligation de faire comprend celles : d'user du

(1) *Moniteur judiciaire de Lyon*, 22 février 1886.

domaine en bon père de famille, c'est-à-dire d'employer chaque chose à la destination qui lui a été donnée par le bail, de garnir la métairie des bestiaux et ustensiles nécessaires à son exploitation et à l'exercice du privilège du propriétaire, enfin d'habiter et de cultiver lui-même la métairie.

L'obligation de donner, mise à la charge du colon, a pour effet de le rendre débiteur, à la fin du contrat, de la chose qu'il a reçue du maître : c'est une dette de corps certain. De cette obligation principale découlent plusieurs obligations accessoires que nous étudierons séparément.

PREMIÈRE OBLIGATION

OBLIGATION DE FAIRE

Le colon doit user de la chose en bon père de famille. — C'est, à vrai dire, la seule obligation de faire dont il soit tenu : les autres n'en sont que des corollaires. Cette obligation résulte de l'article 4 de la loi de 1889 : « Le preneur est tenu d'user de la chose louée en bon père de famille, en suivant la destination qui lui a été donnée par le bail ».

Que faut-il entendre par cette expression « jouir en bon père de famille » ? Pothier l'explique ainsi : « Le preneur doit jouir et user de la chose qui lui est louée comme un bon père de famille se sert de la sienne propre » et, développant cette idée, il l'éclaircit par un exemple : ainsi, le fermier d'une vigne doit la bien façonner, la bien fumer, la bien entretenir d'échalas, la provigner et généralement la cultiver de la même manière qu'un bon et soigneux vigneron cultiverait sa propre vigne ». (Louage, n° 190).

Il est difficile, comme le fait remarquer M. Rérolle,

d'expliquer en détail tout ce que comporte une telle obligation. Duvergier nous en donne la raison : « la culture des terres, dit-il, a tant d'objets différents, et les procédés qui sont mis en usage sont si variés, qu'il n'est pas possible de songer à indiquer d'une manière complète toutes les opérations que les cultivateurs des diverses espèces de fonds doivent faire, tous les moyens qu'ils doivent employer, non plus que les actes dont ils doivent s'abstenir ». Et il conclut ainsi : « C'est à l'usage suivi dans chaque localité qu'il faut s'en tenir pour décider si les terres labourables, les vignes, les prairies, les bois qui sont l'objet du bail, ont été cultivés et soignés convenablement par le fermier. Cette appréciation est donc plutôt l'affaire des laboureurs ou des vignerons du voisinage que celle des jurisconsultes. (Duvergier, IV, n° 95).

L'obligation de jouir en bon père de famille est plus ou moins stricte : on peut l'envisager *in concreto* ou *in abstracto*. Sous le premier point de vue, le colon sera à l'abri de toute action du propriétaire s'il a apporté à la conservation de la métairie les mêmes soins qu'il apporte dans la gestion de ses intérêts ; si, au contraire, on décide que la responsabilité du métayer doit être appréciée *in abstracto*, le propriétaire sera en droit d'exiger de lui les soins que le père de famille le plus diligent, pris comme type abstrait, apporte à ses affaires ; *qualem diligentissimus paterfamilias suis rebus exhibet*, nous dit Justinien.

Nous pensons que la faute du colon doit être appréciée *in concreto* : en effet, le colon et le maître sont également intéressés à la bonne exploitation du domaine ; il existe entre eux une sorte de *jus fraternitatis* ; en prenant tel individu comme métayer, le maître a en quelque

sorte accepté et ratifié par avance sa gestion ; il s'est déchargé sur lui de l'exploitation de son domaine : il est donc juste qu'il subisse les conséquences de la confiance qu'à tort ou à raison il a accordée au colon.

Ce dernier doit employer chaque chose à l'usage auquel elle est destinée : il ne pourrait par exemple convertir une terre labourable en vigne, ni un bois en prairie ; il violerait ainsi la prescription dont s'agit s'il employait les pailles et fourrages à nourrir des bestiaux autres que ceux de la métairie, ou encore s'il répandait sur des terres à lui propres les fumiers produits par les animaux de cette métairie.

Dans certaines législations, il existe une disposition défendant aux colons d'employer les bestiaux à d'autres travaux qu'à ceux de la culture et spécialement à des charrois pour autrui. La Cour de Lyon, dans ses observations sur le Code civil, proposait de prohiber l'emploi des animaux de la métairie à d'autres cultures ou transports que ceux du domaine et de ses fruits.

La Commission du Sénat s'est demandé si elle devait reproduire ces dispositions ; « elle a décidé avec raison, selon nous, dit M. Million, de ne pas les insérer dans la loi. En effet, cette double disposition est déjà contenue dans la règle générale édictée en tête de cet article (Article 4), d'user de la chose louée en bon père de famille, en suivant la destination qui lui a été donnée par le bail. Une interdiction nouvelle n'ajouterait rien à la prohibition et pourrait faire croire que ces deux infractions à la règle générale seraient seules répréhensibles, tandis qu'en réalité le colon doit s'abstenir de tout abus dans l'usage de la chose qui lui est remise, et doit veiller à sa garde et à sa conservation en suivant la destination qui lui a été donnée ».

L'article 4 précité de la nouvelle loi ne fait que reproduire l'article 1728 au titre du louage ; toutefois, il est à noter que le dernier membre de phrase dans l'alinéa 1er de l'article 1728 a été retranché dans l'article 4 : en un mot tandis que, pour le louage, le preneur doit, à défaut d'indication, dans le bail, de la destination à donner à la chose louée, consulter les circonstances, le colon n'est pas obligé à chercher, en dehors de l'écrit qui constate la convention, la destination que le maître a entendu donner à chaque chose.

Dans notre système, l'omission du législateur de 1889 ou, si l'on veut, la divergence de rédaction n'est pas fortuite : il suffit pour s'en convaincre de lire le passage suivant du rapport de M. Million : « La suppression d'un membre de phrase qui, dans cet article (Art. 1728), laissait une certaine latitude d'appréciation relativement à la destination de la chose louée, indique que, dans le colonat partiaire, cette obligation est plus étroite que dans le bail à ferme ». Il est facile d'en donner la raison :

Dans ce dernier, en effet, le bailleur n'a qu'un intérêt secondaire à ce que la destination de la chose soit maintenue : peu lui importe en somme que le fermier convertisse une bergerie en étable ou une terre labourable en vigne, s'il rend à sa sortie chaque chose dans l'état où il l'a reçue ; peu lui importe encore que le fermier soit plus ou moins heureux dans ses innovations ou dans ses essais ; il n'en touchera pas moins ses fermages. Qu'on suppose au contraire un colon, transformant à sa guise les procédés de culture, changeant les assolements, employant au trait des poulains qui sont destinés à l'élevage et à la course, le maître subira les conséquences de tous ces essais plus ou moins fantaisistes qu'il plaira

au métayer de faire, puisqu'il partage la perte comme le bénéfice.

En permettant au colon de suppléer par les circonstances au silence de la convention relativement à la destination de la chose, le législateur aurait compromis les intérêts du propriétaire de la métairie ; il était plus logique, dès lors qu'il accordait à ce dernier un droit de haute direction et de surveillance générale, de le laisser juge de la destination à donner à la chose.

Aux termes de l'article 1767 : « Tout preneur de bien rural est tenu d'engranger dans les lieux à ce destinés d'après le bail ». La généralité des termes de cet article « tout preneur de bien rural » le rend certainement applicable à notre contrat ; en admettant même qu'il eût été écrit spécialement en vue du bail à ferme, il y avait de bonnes raisons de l'étendre au bail à colonage : outre l'argument d'analogie, on peut dire que l'obligation pour le colon d'engranger dans les bâtiments de la métairie est une application du principe posé plus haut, à savoir que chaque chose doit être employée d'après l'usage auquel elle était destinée.

L'article 1767 a un double but : d'abord, empêcher le divertissement des pailles et assurer leur consommation sur la ferme ; en second lieu, permettre au bailleur d'exercer son privilège sur les récoltes des années précédentes, ce qu'il ne peut faire qu'autant qu'elles garnissent les lieux loués. (Article 2102.) Nous verrons plus loin, à propos du privilège du bailleur, que ce privilège n'est conservé sur les fruits de la récolte de l'année non engrangés dans les bâtiments de la métairie, que si le bailleur les a revendiqués dans un délai de 40 jours après leur déplacement. L'article 1767 facilite encore l'exercice de ce dernier privilège.

De plus, l'obligation pour le colon d'engranger dans les bâtiments de la métairie facilite singulièrement la surveillance du maître sur les travaux de battage et la vente des grains. « C'est à la fois une garantie de la régularité du partage et de la conservation des bâtiments » (M. Million).

Le colon doit garnir la métairie des bestiaux et ustensiles nécessaires à son exploitation ; cette obligation lui est commune avec le fermier : elle n'est, de même que l'obligation d'engranger dans les bâtiments de la métairie, qu'un corollaire de celle plus générale de cultiver en bon père de famille, mais elle a encore un autre but, qui est d'assurer le privilège du bailleur ; il ne faudrait pas pourtant l'étendre en dehors de la portée qu'elle comporte ; ainsi, le colon n'est pas obligé de fournir un mobilier capable de garantir intégralement le privilège du maître : il suffit que l'exploitation des terres soit assurée ; c'est donc une question d'appréciation qui devra, en cas de conflit, être réglée par les tribunaux : l'usage des lieux devra être consulté.

Il arrive souvent que le colon n'a qu'une partie du mobilier à fournir, à son entrée dans la métairie : quelquefois même le propriétaire fait l'avance de tout le mobilier : dans ces hypothèses, l'obligation que nous étudions n'a pas sa raison d'être. Nous reviendrons sur la question à propos du cheptel.

Aux termes de l'article 1768 du Code civil, auquel renvoie l'article 4 de la loi de 1889 : « Le preneur d'un bien rural est tenu, sous peine de tous dépens, dommages et intérêts, d'avertir le propriétaire des usurpations qui peuvent être commises sur les fonds ». De même qu'en matière de bail à ferme, cette disposition s'explique par l'impossibilité où se trouve le bailleur qui

habite souvent au loin, de surveiller les usurpations pouvant être commises sur le domaine.

Méplain n'est pas de cet avis; pour lui, le propriétaire qui donne un bien à métayage ne perd pas de vue sa chose; il la tient sous sa main, l'administre et la possède directement. « Si, pour n'avoir point agi en temps utile contre une usurpation, écrit cet auteur, il en perd la possession et par suite la propriété, peut-il en accuser l'incurie du colon plus que la sienne propre ? Et de quel droit se plaindrait-il de n'avoir pas été averti d'un fait qui devait frapper sa vue plus encore que celle du colon, puisqu'il y était plus intéressé ? » (Méplain, n° 169).

Quoiqu'il en soit, cette idée n'a pas prévalu ; le maître a un grand intérêt à connaître dans un bref délai ces usurpations, afin de conjurer l'action possessoire qui, au bout d'une année de prise de possession, serait intentée avec succès par le tiers usurpateur. Aussi l'article 1768 dispose-t-il *in fine :* « Cet avertissement doit être donné dans le même délai que celui qui est réglé en cas d'assignation, suivant la distance des lieux. Ce délai est, en principe, de huit jours francs : il court du jour où le colon aura connu l'usurpation ou aura dû la connaître, car il n'est pas admissible qu'il l'ignore ; tenu de cultiver en bon père de famille, il manquerait à son obligation s'il exerçait sur le domaine une surveillance insuffisante.

La sanction de cette disposition est contenue dans ces mots de l'article 1768 « sous peine de tous dépens, dommages et intérêts ». Notons, en terminant, que cette expression « le preneur d'un bien rural » a été employée à dessein par les rédacteurs du Code et comprend, dans sa généralité, le colon aussi bien que le fermier, sans qu'il soit besoin de recourir à la loi de 1889 qui déclare l'article 1768 applicable à notre contrat.

C'est la même observation que celle que nous avons faite à propos de l'article 1767.

L'article 4 *in fine* de la loi de 1889 dispose : « Il (le colon) doit se servir des bâtiments d'exploitation qui existent dans les héritages qui lui sont confiés, et résider dans ceux qui sont affectés à l'habitation. » C'est une application du principe posé plus haut, à savoir que chaque chose doit être employée à l'usage auquel elle est destinée. Si le colon pouvait habiter dans d'autres bâtiments que ceux de la métairie, il ne saurait exercer sur le cheptel et sur les mille petits détails de l'exploitation cette surveillance continue et de tous les instants qui est si nécessaire ; de plus, l'entretien des bâtiments en souffrirait et le colon se mettrait ainsi en faute, manquant à son obligation de donner à la chose les soins d'un bon père de famille.

Aux termes de l'article 1763, « celui qui cultive sous la condition d'un partage de fruits avec le bailleur ne peut, ni sous-louer, ni céder, si la faculté ne lui en a été expressément accordée par le bail. » Cette disposition est caractéristique et fondamentale en matière de colonage ; il est facile de juger de son importance d'après la rigueur de la sanction qui y est attachée : « En cas de contravention, porte l'article 1764, le propriétaire a droit de rentrer en jouissance, et le preneur est condamné aux dommages et intérêts résultant de l'inexécution du bail. »

C'est là assurément une mesure fort grave, puisqu'elle n'entraîne rien moins que la résiliation du contrat. Pour ceux qui voient dans le colonage une association, la disposition de l'article 1763 s'explique tout naturellement (art. 1861), mais il est aussi facile de la justifier dans le système que nous avons adopté, d'après lequel le

métayage serait un contrat spécial ; pour nous, la règle qui défend au colon de céder et de sous-louer son bail n'est qu'une application du principe que l'obligation de faire est purement personnelle.

La considération de la personne du colon est la cause déterminante de notre contrat : c'est en effet de la bonne direction de l'exploitation que dépendent le succès de l'entreprise et, partant, le profit du bailleur qui touche une redevance proportionnelle. C'est bien le cas de l'*electa industria*, c'est-à-dire, ajoute Galli dans son rapport au Corps législatif, « pour labourer mes terres, pour les exploiter, j'ai choisi, j'ai contemplé l'adresse, la capacité de telle personne, et non de telle autre. »

L'article 1717, relatif au louage, porte : « Le preneur a le droit de sous-louer et même de céder son bail à un autre, si cette faculté ne lui a pas été interdite. » C'est la disposition opposée à celle que nous venons d'étudier dans l'article 1763 ; au cas de bail à ferme, elle s'explique aisément : le bailleur à ferme n'est pas intéressé en principe à la bonne exploitation de sa chose ; dès lors qu'il touche sa redevance, il est satisfait ; peu lui importe donc que ce soit tel ou tel individu qui cultive le domaine, pourvu que les clauses du premier bail soient respectées et que le sous-bailleur reste tenu vis-à-vis du bailleur principal de toutes les obligations stipulées par ce dernier.

Nous devons à présent indiquer la portée de la prohibition édictée dans l'article 1763 et en distinguer les deux termes, bien que cette prohibition s'applique à la cession comme à la sous-location. Il est à remarquer que la distinction en question, malgré son importance, n'a été faite que par les rédacteurs du Code civil : nous n'en voyons aucune trace, ni en droit romain, ni dans notre

ancien droit. Ceci posé, la cession du bail à ferme ou à métairie confère au sous-preneur les droits de l'acheteur dans la vente ou du cessionnaire dans le transport de créance ; le cédant abandonne au cessionnaire et aliène à son profit le droit personnel qui était né pour lui du contrat.

La sous-location, au contraire, n'est qu'un louage enté sur un autre ; les droits du sous-bailleur et du sous-preneur ne sont, ni plus ni moins, que ceux d'un bailleur et d'un preneur ordinaire. Au lieu d'une vente, il y a un louage.

Cette différence de caractère dans les deux opérations juridiques entraîne une série de conséquences propres à chacune d'elles ; nous ne faisons qu'indiquer la question à cause du peu d'intérêt qu'elle présente, appliquée à notre contrat : nous avons vu en effet que les deux hypothèses sont confondues, puisque la cession comme la sous-location sont interdites au colon. Il ne faudrait pas cependant étendre cette règle au-delà des limites qu'elle comporte raisonnablement, en exagérant la portée de la prohibition dont s'agit ; il n'est pas douteux, par exemple, que le métayer puisse se faire aider dans l'exploitation en s'associant des tiers ou *parsonniers* ; c'est l'application de l'article 1861, aux termes duquel « chaque associé peut, sans le consentement de ses associés, s'associer une tierce personne relativement à la part qu'il a dans la société. »

A plus forte raison, le métayer ne peut pas être tenu d'exécuter lui-même tous les travaux : ce serait d'ailleurs lui demander l'impossible, et l'on ne verrait aucune bonne raison pour justifier cette mesure de rigueur ; comme le dit assez justement Méplain en parlant du colon, « ce n'est point son adresse dans l'exécution,

mais son habileté, son expérience dans la direction qui fixe sur lui le choix du maître ; s'il lui est défendu de céder son droit, ce n'est donc point tant pour être assuré qu'il travaillera de ses mains à l'exploitation du fonds que pour le contraindre à en garder la surveillance et la direction. »

L'article 1763 dépasserait donc son but si la défense qu'il édicte devait être étendue au cas où le métayer veut prendre des hommes de peine ou des auxiliaires pour l'aider dans les travaux de l'exploitation, puisqu'à l'égard de ces derniers il conserve entières la surveillance et la direction de la métairie, ne se déchargeant sur eux que de l'exécution purement matérielle de tels ou tels travaux.

On objecte que la prohibition pour le colon de céder ou de sous-louer son bail n'est pas écrite dans la loi de 1889 ; cela est vrai, mais il ressort des travaux préparatoires que le législateur de 1889 n'a pas entendu abroger les articles 1763 et 1764. Commentant l'article 1er de la nouvelle loi, M. Million s'exprimait ainsi : « Ce texte n'a pour but que de compléter les dispositions du Code civil en mettant en relief certains articles communs au bail et au colonage partiaire, et de préciser les différences qui empêchent de confondre ce dernier avec le bail. »

L'article 1764 précité sert de sanction au précédent. Il faut, pour se rendre un compte exact de sa portée, l'interpréter d'après l'article 1184 qui contient les principes généraux de la matière. On voit par là que les tribunaux ont un certain pouvoir d'appréciation et peuvent ne pas recevoir la demande du bailleur à fin de résiliation, s'ils jugent la faute du preneur trop bénigne pour motiver une telle rigueur : telle serait, par exemple,

l'hypothèse où, dès avant la demande du maître, le colon avait expulsé le sous-locataire ou le cessionnaire, ou si même, la demande étant déjà formée, il offrait de faire cesser le sous-bail ou la sous-location (Duvergier, Troplong).

La défense faite au métayer de céder et de sous-louer est un corollaire des obligations qui lui sont imposées de cultiver lui-même la métairie et de n'en point abandonner la culture. Nous ne consacrerons pas un paragraphe spécial à ces obligations, les développements que nous avons donnés jusqu'ici s'y appliquant suffisamment.

Nous avons indiqué les principales obligations de faire dont est tenu le colon : elles consistent, soit dans un fait positif, *in faciendo*, soit dans un fait négatif, *in non faciendo, in abstinendo*. Nous pourrions ajouter que le contrat met souvent à la charge du preneur des prestations accessoires, telles que des charrois et d'autres prestations en nature dans le détail desquelles nous ne saurions entrer.

SECONDE OBLIGATION

OBLIGATION DE DONNER

Nous devons à présent étudier les obligations du colon en tant qu'il est débiteur d'un corps certain : c'est la seconde face de la question. Il sera traité en même temps de la question des risques qui est inséparable de celle à l'examen de laquelle nous sommes arrivés.

Débiteur d'un corps certain, la métairie, le colon doit le rendre à la fin du bail dans l'état où il l'a reçu. Il est en principe responsable de toute détérioration survenue depuis son entrée en jouissance : il était tenu en effet, de par le contrat, de veiller à la garde et à la con-

servation de la chose en bon père de famille. (Articles 1137 et 4, al. 2, de la loi de 1889), et il est présumé avoir manqué à cette obligation parce que la faute contractuelle se présume ; s'il se prétend libéré par cas fortuit, il doit en fournir la preuve. C'est de tous points le droit commun contenu dans les articles 1302 et 1315. Cette preuve une fois faite, si le maître prétend néanmoins qu'il y a faute de la part de son métayer, c'est à lui à le prouver, conformément à la règle *actori incumbit probatio*.

Remarquons d'ailleurs qu'il ne suffit pas au colon qui se prétend libéré, de prouver le cas fortuit ; il doit de plus prouver que ce cas fortuit n'a pas été précédé d'une faute de sa part.

L'article 4 de la loi de 1889 rend applicables, au colonage les articles 1730, 1731 et 1768 du Code civil. L'article 1730 porte : « S'il a été fait un état des lieux entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose, telle qu'il l'a reçue suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure ». C'est le droit commun, l'application du principe posé plus haut, à savoir que le débiteur d'un corps certain doit le rendre dans l'état où il l'a reçu. La vétusté résultera de l'examen de la métairie à la sortie du colon ; le cas de force majeure devra, comme le cas fortuit, être prouvé par ce dernier. M. Laurent indique un troisième moyen de libération que peut invoquer le métayer : c'est la dépréciation de la chose par suite de l'usage normal qu'il en a fait.

« S'il n'a pas été fait d'état des lieux, ajoute l'article 1731, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire. La portée de ce texte a fait l'objet d'une difficulté : M. Laurent l'interprète à la

lettre ; d'après lui, la présomption de l'article 1731 ne porte que sur les réparations locatives : en d'autres termes, le preneur est seulement censé avoir reçu l'immeuble en bon état de réparations de ce genre, mais il ne saurait être présumé l'avoir pris en bon état de réparations de toute nature. Cette différence s'explique, dit-on, par ce fait que le preneur n'est tenu qu'aux premières : il est donc naturel, ajoute-t-on, qu'il n'ait pas exigé, à son entrée en jouissance, les autres réparations, puisqu'elles incombent au propriétaire.

La seconde interprétation est celle-ci : le preneur est censé avoir reçu la chose en état de réparations de toute espèce, même locatives. Il y a, dit-on, pour le décider ainsi, un argument *a fortiori :* les réparations dont est tenu le maître étant les plus importantes, si la loi présume que le preneur n'aurait pas accepté la chose louée sans faire constater la nécessité des menues réparations, elle doit, à plus forte raison, décider qu'il aurait fait constater les dégradations plus graves s'il en avait existé (Guillouard) (1). C'est cette dernière manière de voir que nous adoptons.

L'article 1731 *in fine* apporte un tempérament à la présomption qu'il établit au profit du propriétaire, par ces mots « sauf la preuve contraire ». Cette preuve peut se faire par tous les moyens possibles, et il n'y a pas lieu dans l'espèce d'appliquer l'article 1341 qui ne se réfère qu'aux faits juridiques. Au surplus, il serait étrange, comme le remarque Guillouard, de voir le législateur exiger une preuve écrite du mauvais état des lieux loués, précisément lorsqu'on n'a pas rédigé la seule preuve écrite usitée en pareille matière, l'état des lieux.

(1) *Louage,* tome I, n° 244. En ce sens : Colmet de Santerre (VII, p. 257).

Une exception aux principes généraux que nous venons d'exposer résulte, dit-on, de l'article 1733; l'article 1733, relatif au cas d'incendie de la chose louée, porte : « Il (le preneur) répond de l'incendie, à moins qu'il ne prouve : que l'incendie est arrivé par cas fortuit ou force majeure, ou par vice de construction ; — ou que le feu a été communiqué par une maison voisine. » Cet article, a-t-on dit, déroge au droit commun en ce qu'il ne suffit pas au bailleur de prouver l'absence de toute faute de sa part, et qu'il est encore tenu de prouver la cause du sinistre. Cette manière de voir est erronée ; nous ne pouvons mieux faire pour la réfuter que de citer le passage suivant emprunté au rapport de M. Durand, professeur à la Faculté de Rennes, lors de la discussion de la loi du 5 janvier 1883, modificative de l'article 1734 du Code civil.

« Quelle est, se demande le rapporteur, la situation du locataire vis-à-vis du bailleur ? C'est celle d'un débiteur et, pour préciser davantage, celle d'un débiteur de corps certain. Un immeuble lui a été livré pour un temps limité : il s'est obligé de veiller à sa conservation, il s'en est constitué gardien jusqu'à l'époque où il est tenu d'en opérer la restitution ; il doit donc le rendre en l'état où il l'a reçu et, s'il ne le rend pas, prouver qu'il est fondé à ne pas le rendre, c'est-à-dire que la perte est arrivée sans sa faute. La responsabilité inscrite dans l'article 1733 du Code civil n'est, en somme, qu'une application logique des règles qui gouvernent les contrats. Aussi était-elle déjà admise dans la législation romaine, proclamée par nos anciens Parlements, et n'est-elle sous le Code lui-même, qu'une conséquence du principe général déposé dans l'article 1302 ».

On ne peut dire d'ailleurs, en principe, que l'incendie

soit un cas fortuit ou de force majeure : la plupart du temps, il est dû à l'imprudence des locataires. *Incendium fit plerumque culpa inhabitantium,* a dit Paul, et ce qui était vrai à Rome l'est encore de nos jours ; nous en revenons donc au principe fondamental en matière d'obligations : le débiteur d'un corps certain qui se prétend libéré doit administrer la preuve de sa prétention ; il est présumé en faute jusqu'à preuve contraire.

D'accord, objecte-t-on, mais il n'en reste pas moins vrai qu'il ne suffit pas au locataire de prouver qu'il n'y a pas eu faute en général de sa part : si ce dernier était relevé de la présomption qui pèse sur lui en prouvant un fait quelconque exclusif de la faute, il n'y aurait aucune critique à adresser à l'article 1733 ; mais il est loin d'en être ainsi ; le législateur a énuméré limitativement les faits d'où le locataire pouvait invoquer sa libération.

C'est ce principe restrictif que l'on attaque. La critique serait fondée jusqu'à un certain point si la jurisprudence n'avait étendu le champ d'application trop étroit dans lequel l'article 1733 renferme la preuve contraire. Il est en effet de jurisprudence aujourd'hui qu'il n'est pas nécessaire, pour le locataire, d'établir la cause précise de l'incendie ; les juges ont un pouvoir souverain dans l'appréciation des faits dont le locataire se prévaut pour dégager sa responsabilité : avec ce tempérament, l'objection ne porte plus.

Quoiqu'il en soit, pour ne pas laisser de place au doute, M. Clément, dans son rapport, présentait l'article 4, alinéa 2, comme destiné à « soumettre sur ce point le métayer au droit commun, même pour le cas d'incendie. » C'est dans cet esprit qu'il fit repousser par le Sénat un amendement de M. de Gavardie qui voulait soumettre

« aux termes de l'article 1733 » la responsabilité du colon en cas d'incendie. La lecture du rapport de M. Million témoigne de la même préoccupation chez son auteur. Commentant l'article 4, il s'exprime ainsi : « Il (cet article) fixe la responsabilité du colon partiaire en cas d'incendie, de dégradations et de pertes arrivées pendant la durée du bail, et tranche ainsi une grave controverse qui s'était élevée parmi les auteurs et entre les divers monuments de la jurisprudence. Les uns qui voyaient, dans le métayage ou colonat partiaire, un bail, prétendaient appliquer à ce contrat l'article 1733 du Code civil qui déclare le locataire responsable de l'incendie dans les termes les plus rigoureux. Les autres qui faisaient prédominer le caractère de la société se refusaient à appliquer la règle édictée au cas de louage. Notre article se range à cette dernière opinion : il fait disparaître la présomption de l'article 1733, que l'incendie est toujours réputé imputable au locataire, et ne limite pas l'exonération de sa responsabilité aux seuls cas prévus par cet article. »

Ainsi, l'article 4, alinéa 2 qui, dans la pensée du législateur de 1889, avait été rédigé pour déroger à l'article 1733 du Code civil, n'est qu'une application de ce dernier article qui, lui-même, nous l'avons montré, n'est que l'application du droit commun.

Débiteur d'un corps certain, astreint à veiller en bon père de famille à la garde et à la conservation de la chose en général, le preneur — et par ce mot nous entendons le colon aussi bien que le fermier — est tenu des dégradations et des pertes qui arrivent par le fait des personnes de sa maison ou de ses sous-locataires (art. 1735). Et remarquons que le preneur est responsable du fait de ces personnes, alors même qu'il n'aurait

aucune faute personnelle à se reprocher, et qu'il aurait apporté le plus grand soin dans le choix de ses domestiques. Sa responsabilité, dans ce cas et lorsqu'il s'agit du fait des personnes de sa maison, est donc plus rigoureuse que celle qui lui incombe relativement à ses faits personnels, puisqu'il n'est responsable de ces derniers qu'autant qu'il ne peut prouver l'absence de faute de sa part.

Cette aggravation de la responsabilité du fermier, au cas qui nous occupe, s'explique par ce fait que le propriétaire ne peut exercer aucun contrôle sur le choix des domestiques et sur leur travail, et qu'il ne saurait dès lors discuter avec le preneur, soit l'imprudence ordinaire de l'auteur du dommage, soit ce dommage (Guillouard).

L'article 1735 n'est que l'application du principe général posé dans l'article 1384 : « On est responsable, non seulement du dommage que l'on cause par son propre fait, mais encore de celui qui est causé par le fait des personnes dont on doit répondre, ou des choses que l'on a sous sa garde. » Il n'est, à vrai dire, que la reproduction de l'alinéa 3 de cet article : (Sont responsables) « Les maîtres et commettants, du dommage causé par leurs domestiques ou préposés, dans les fonctions auxquelles ils les ont employés. »

Cette jurisprudence, dit Pothier (1) qui, pour obliger les pères de famille à veiller avec tout le soin possible sur leurs domestiques, les rend responsables de leurs fautes, est nécessaire pour la conservation de la sûreté publique, et cette considération doit l'emporter sur les inconvénients. Nous ne faisons pas de difficulté pour appliquer au colonage l'article 1735, quoique la loi de 1889 ne se

(1) Du *Louage*, nº 193.

reporte pas expressément à ce texte. L'assimilation que nous faisons résulte de l'alinéa 2 de l'art. 4 qui met indistinctement à la charge du colon « les dégradations et les pertes » d'où quelles viennent et quelle qu'en soit la cause.

Le preneur est tenu en principe de supporter tous les frais ordinaires d'exploitation ; lui seul doit payer les domestiques et les ouvriers et ceux-ci n'ont, en aucun cas, une action contre le propriétaire pour le paiement de leurs salaires.

Quid si des dépenses extraordinaires et non prévues deviennent nécessaires pendant le cours du bail ? Qui les supportera ? — Les auteurs qui attribuent au colonage le caractère de la société appliquent l'alinéa 4 de l'article 1859 du Code Civil : « Chaque associé a le droit d'obliger ses associés à faire avec lui les dépenses qui sont nécessaires pour la conservation des choses de la société. » Par application de ce principe, le colon pourrait obliger le maître à contribuer pour moitié aux dites dépenses (En ce sens, Méplain). Guillouard pense au contraire que le bailleur n'est aucunement tenu à une telle contribution, la totalité des frais restant à la charge du preneur. Il en donne cette raison, que le colon est seul chargé de la culture ; dès lors, les dépenses quelles qu'elles soient, occasionnées par cette culture, doivent être supportées intégralement par lui. A cela, ajoute-t-il, il n'y a rien d'injuste parce que le métayer a dû prévoir cette hypothèse au moment de son entrée en jouissance et que, de plus, la même situation est faite au fermier (1).

(1) Méplain, *Traité du Bail à portion de fruits*, nº 192. Guillouard, *Louage*, II, nº 620.

Nous contestons que la situation du fermier doive, à ce point de vue, être assimilée à celle du colon partiaire. Il est tout naturel que le premier soit tenu de tous les frais d'exploitation, même extraordinaires : il a en effet la jouissance exclusive du domaine et il est débiteur d'un objet certain, une somme d'argent ; de plus, on peut présumer que ces dépenses extraordinaires ne seraient pas devenues nécessaires si le preneur avait été plus diligent : le maître n'a pu les conjurer puisqu'il n'a pas le droit de s'immiscer dans la culture : il serait donc injuste de les lui faire supporter, même pour partie. Dans le contrat de métayage, au contraire, il est naturel que le maître qui profite pour moitié des dépenses extraordinaires faites par le colon, y contribue dans la même proportion.

On peut objecter qu'il tirera également profit des dépenses ordinaires ou des frais d'exploitation inhérents à la culture ; que, dès lors, il y a même raison de les mettre pour moitié à la charge de chaque partie. Nous répondons : Outre que ces dépenses n'auront d'autre but que la conservation et l'exploitation de la métairie et, par conséquent, ne feront que bien indirectement le profit du maître, on ne peut y faire contribuer ce dernier sans considérer comme lettre morte l'art. 1 de la loi de 1889 qui met au nombre des obligations du métayer celle de cultiver le domaine : les frais ordinaires, et par là nous entendons les frais de main-d'œuvre, sont en effet inséparables de la culture : ils sont inhérents à l'exploitation.

Reprenant d'ailleurs un argument que nous avons fait valoir plus haut à propos du bail à ferme, à savoir que le bailleur ne peut être tenu des frais, même extraordinaires, pour cette raison qu'il n'a aucun droit de

s'immiscer dans l'exploitation et n'a pu dès lors prévenir ces frais, nous en tirons une conséquence opposée au cas de colonage : Le maître qui a gardé la surveillance générale de l'exploitation aurait pu, aussi bien que le colon, prévenir ces frais par une sage et habile direction.

Ainsi, la prudence lui commande de mettre en réserve chaque année une certaine quantité de foins, pailles et fourrages, pour ne pas se trouver pris au dépourvu si, une année, ces denrées venaient à manquer ou étaient insuffisantes pour la nourriture du bétail et la fumure des terres.

Enfin, le système que nous combattons nous semble contredire l'article 1771 du Code civil : ce dernier article dispose que la perte de la récolte, survenue même après la séparation du sol, est pour moitié à la charge du propriétaire, « pourvu que le preneur ne fût pas en demeure de lui délivrer sa portion de récolte » poursuit notre article ; on pourrait ajouter : « ou en faute ».

Il est difficile de concilier cette disposition avec le système qui oblige, dans tous les cas, le colon à supporter seul les frais nécessités par un cas fortuit ou de force majeure : en effet, l'application de ce principe au cas prévu par l'article 1771 conduirait à décider que le colon est seul tenu de l'achat des pailles et fourrages venant à manquer au cours du contrat par suite d'absence ou de diminution de récolte. On aboutirait à ce résultat singulier « d'une récolte entière périssant en meules sans la moindre faute du colon, avant d'être battue ; celui-ci ne devrait rien au propriétaire pour les grains perdus : mais il devrait remplacer à ses seuls frais toute la paille » (Thèse de M. Xavier de Mareschal,

avocat, soutenue devant la Faculté de Paris, le 11 juin 1892, p. 198.)

De plus, comme le fait remarquer notre collègue, une fois dans cette voie, on ne sait plus où s'arrêter. « Quelle dépense constituent les frais de culture et d'exploitation ? Cela est impossible à déterminer en fait et, logiquement, toutes les dépenses deviendraient à la charge du métayer, car chaque dépense à faire pourrait être considérée comme nécessaire à l'exploitation ».

Il a été dit que chacune des parties devait contribuer pour moitié aux dépenses extraordinaires; nous avons indiqué cette proportion parce que c'est celle qui, d'habitude, est attribuée au maître et au colon dans la répartition des profits ; il serait plus exact de dire : les frais extraordinaires doivent être supportés par chacune des parties, proportionnellement à la part qui lui revient dans les produits.

L'article 1771 n'est, comme l'article 1733 relatif au cas d'incendie, qu'une application des articles 1137 du Code civil et 4, alinéa 2, de la loi de 1889 : en principe donc, le colon sera responsable vis-à-vis du propriétaire de la perte totale ou partielle des fruits, et n'obtiendra sa libération qu'en prouvant l'absence de faute de sa part. Les termes de l'article 4 sont assez généraux pour s'appliquer, même à notre espèce : ils comprennent en effet toutes « les dégradations et pertes arrivées pendant la durée du bail » et ils ne subordonnent la libération du colon qu'à la preuve par lui faite « qu'il a veillé à la garde et à la conservation de la chose en bon père de famille ».

L'article 13 de la loi de 1889 rend applicables à notre contrat les articles 1777 et 1778 ; l'article 1777 est

ainsi conçu : « Le fermier sortant doit laisser à celui qui lui succède dans la culture les logements convenables et autres facilités pour les travaux de l'année suivante ; et, réciproquement, le fermier entrant doit procurer à celui qui sort les logements convenables et autres facilités pour la consommation des fourrages et pour les récoltes restant à faire. Dans l'un et l'autre cas, on doit se conformer à l'usage des lieux. »

« Le fermier sortant doit aussi laisser les pailles et engrais de l'année s'il les a reçus lors de son entrée en jouissance et, quand même il ne les aurait pas reçus, le propriétaire pourra les retenir suivant l'estimation ». (Art. 1778).

Pour comprendre la raison d'être de l'article 1777, il faut établir la situation réciproque du fermier entrant et du fermier sortant : d'ordinaire, les fermiers entrent en jouissance à la Saint-Georges, 23 avril. Leur bail expire donc à cette date à laquelle le nouveau bail commence : A cette époque de l'année, les terres en jachères qui sont destinées à être ensemencées à l'automne n'ont pas encore été cultivées : les travaux de labours doivent être exécutés par le fermier entrant, et il est dès lors indispensable que ce dernier ait à sa disposition une partie des bâtiments d'exploitation, tant pour son logement que pour celui de ses bestiaux.

D'un autre côté, le fermier sortant n'a fait consommer par son bétail, à la date du 23 avril, qu'une partie des fourrages ; de plus, il doit encore faire la récolte des céréales qu'il a ensemencées, blé, orge, avoine ; puis, procéder au battage des grains ; ces divers travaux durent en principe jusqu'à la Saint-Georges de l'année suivante ; pendant cette période d'une année, le fermier sortant a donc encore besoin des bâtiments d'exploita-

tion, corps de logis, granges, écuries, qu'il partagera avec celui qui doit le remplacer. En somme, l'article 1777 ne fait qu'établir le principe des droits et obligations respectifs des fermiers ; mais, comme le réglement de ces rapports varie d'après l'usage des lieux, le législateur n'a pu mieux faire que de s'y reporter.

L'article 1778 a une portée pratique qui ne saurait échapper à personne : en obligeant le fermier sortant à laisser les pailles et engrais de l'année, il a voulu assurer la nourriture des bestiaux du fermier entrant ainsi que la fumure des terres, et faciliter à ce dernier les débuts toujours pénibles de l'entrée en jouissance, en même temps que lui éviter des frais d'acquisition considérables.

Quand le fermier sortant a reçu, à son entrée, les pailles et engrais, l'obligation de les rendre à laquelle le soumet notre article s'explique tout naturellement : c'est la consécration d'un simple principe d'équité. Mais l'article 1778 va plus loin et dispose que le propriétaire pourra retenir les pailles et engrais, suivant estimation, même au cas où il ne les aurait pas abandonnés au fermier à son entrée dans la ferme.

C'est là une véritable expropriation : elle se justifie par la considération que nous avons fait valoir plus haut : le nouveau fermier serait obligé de se procurer à grands frais les pailles et fumiers, heureux encore dans certaines contrées s'il pouvait trouver à en faire l'acquisition. L'intérêt général de l'agriculture était ici en jeu : il commandait l'adoption de la mesure prise par l'article 1778 *in fine*. Avant d'être consacrée par un texte de loi, cette mesure était passée dans la pratique, où elle était l'objet d'une clause spéciale, ainsi que le constatait la Cour de Bourges, lors des travaux préparatoires à la

confection du Code civil. Le droit, pour le propriétaire, de conserver les pailles et engrais est tellement essentiel que ce dernier n'en pourrait être dépouillé qu'à la suite d'une renonciation consignée au bail ou résultant clairement de circonstances non équivoques.

Quid si les pailles que le fermier doit laisser à sa sortie ont été détruites par un incendie pendant le cours du bail ? Sera-t-il alors tenu de rendre la même quantité au fermier entrant, ou d'en payer la valeur ? L'affirmative ne nous paraît pas douteuse : débiteur d'un corps certain, le fermier sortant doit, s'il ne peut s'acquitter de son obligation, prouver l'absence de faute de sa part dans la perte ou la détérioration survenue à la chose ; l'incendie, nous l'avons déjà dit à propos de l'article 1733, n'est pas par lui-même un cas fortuit, et c'est le droit commun qui doit être appliqué de tous points.

Au cas où les pailles auraient été détruites par un véritable cas fortuit ou par un accident de force majeure, il suffirait au fermier, pour dégager sa responsabilité, de prouver le cas fortuit ou de force majeure qui est exclusif de la faute. Nous reconnaissons au fermier ou au colon le droit de rétention sur les pailles et engrais que le propriétaire voudrait conserver suivant l'estimation, tant que le prix d'estimation n'a pas été payé. (En ce sens, Guillouard).

Les articles 1777 et 1778 s'appliquent au cas de colonage comme au cas de fermage, avec cette différence qu'au lieu d'avoir droit à la totalité des pailles et engrais, le colon ne pourrait prétendre qu'à la moitié. On peut concevoir deux fermiers ou deux colons se succédant dans le domaine, ou bien un colon succédant à un autre, ou encore un colon à un fermier ou récipro-

quement : ces différentes hypothèses sont régies par les mêmes règles.

Dans tous les cas, les obligations dont s'agit n'établissent qu'un lien de droit entre le bailleur et le preneur; les deux preneurs successifs sont étrangers l'un à l'autre et n'ont d'action que contre leur bailleur commun. En pratique, ce dernier se décharge souvent des réclamations dont il pourrait être l'objet de leur part, en leur cédant à tous deux ses droits personnels par une stipulation expresse, leur donnant ainsi le droit d'agir directement l'un contre l'autre.

Dans le louage, le preneur est tenu « de payer le prix du bail aux termes convenus ». (Art. 1728, al. 2). Au chapitre 1er, en réfutant le système qui fait du métayage une variété du louage, nous avons montré qu'un des éléments essentiels à ce dernier contrat, le prix, fait défaut dans le bail à colonage. Il ne peut donc être question d'appliquer le texte précité. Le colon n'est pas tenu d'une prestation au sens propre du mot : le bailleur prélève sa part à titre de propriétaire et non comme créancier ; par l'effet du partage qui, dans notre droit, est déclaratif de propriété, les fruits qui, à la suite de ce partage, ont été mis au lot du propriétaire, sont censés lui avoir toujours appartenu ; dès lors, ils sont affranchis de toute saisie de la part des créanciers du colon, et le bailleur a sur eux, non pas un simple droit de préférence, mais un droit de propriété : le colon ne pourrait donc contraindre le propriétaire à recevoir des fruits autres que ceux produits par le domaine, quand bien même il lui en offrirait de quantité au moins égale. Si donc nous employons le terme de « prestations » et si nous soulevons cette question à propos des obligations du preneur, c'est pour nous

conformer à la terminologie et à l'ordre généralement adoptés dans les traités sur le métayage.

L'article 2 de la loi de 1889 dispose : « Les fruits et produits se partagent par moitié, s'il n'y a stipulation ou usage contraire ». Comme il serait facile au colon d'éluder cette règle en dissimulant une partie des fruits et produits, le législateur, d'accord en cela avec les usages locaux qui font autorité en la matière, a prescrit diverses mesures destinées à sauvegarder les intérêts du maître : nous allons les passer en revue et indiquer comment, dans la pratique, s'opère le partage.

Distinguons d'abord deux espèces de partage : le partage qui a lieu à la sortie du colon, et les partages annuels ; le premier porte sur le cheptel, les seconds ont pour objet les fruits et produits de chaque année ; les achats et ventes faits pour la communauté font également l'objet d'un compte annuel. Le partage du cheptel ne se rencontre qu'accessoirement dans le bail à métairie : les règles qui le régissent ne sont pas posées à propos du bail à portion de fruits, mais au chapitre du cheptel, et il se peut que le colon fournisse la totalité du mobilier, auquel cas il n'y a pas lieu à partage. Nous traiterons cette question spéciale en parlant du cheptel.

Les procédés employés pour opérer les partages individuels ou de chaque année varient suivant la contrée ; tantôt le partage a lieu immédiatement après la récolte ; tantôt on attend, pour le faire, le battage des grains. Dans les deux cas, le métayer doit prévenir le propriétaire, lorsqu'il se dispose à faire la moisson ou la vendange ; il doit donner cet avertissement un certain temps à l'avance, en se conformant à l'usage pour les délais à observer ; que si le partage n'a lieu qu'après le battage ou, d'une façon plus générale, après la transfor-

mation des produits, le colon ne peut commencer ces opérations qu'après en avoir averti le maître.

La part revenant à ce dernier est portable et non quérable, c'est-à-dire que le métayer est tenu de la transporter au lieu fixé par la convention ou l'usage, d'ordinaire au domicile du propriétaire. Il ne faudrait pas en conclure, fait remarquer M. Rérolle, que le colon est astreint à une véritable redevance. L'obligation où il est de porter au bailleur sa part n'est que la conséquence de ce principe, que celui-ci peut exiger certains charrois. « D'un aveu unanime, dit Méplain, l'application du contrat de société au bail à métairie n'est plus contestable lorsqu'il s'agit du partage des bénéfices ou de la contribution aux pertes ; toute analogie avec le louage disparaît lorsqu'on arrive à cette phase du contrat. C'est donc à l'article 1872 du Code civil qu'il faudrait recourir pour résoudre les difficultés qui pourraient se présenter. »

Il faut convenir que cet article qui rend applicables à la société les règles concernant le partage des successions, les formes de ce partage et les obligations qui en résultent entre cohéritiers, a une utilité contestable et une portée peu pratique en matière de colonage. Il n'y a pas lieu, à vrai dire, de formuler une règle en l'espèce, la division des objets à partager n'étant pas susceptible, à cause de sa simplicité, de donner matière à des difficultés.

Malgré les mesures préventives qui viennent d'être indiquées, il peut arriver que le colon retienne ou détourne, après le partage, une partie de ce qui est dû au propriétaire en fruits ou produits de toute nature. Comment caractériser dans ce cas le fait dont il s'est rendu coupable ? Il est tout d'abord hors de doute qu'il y a dans l'espèce délit civil : On devra donc appliquer

l'article 1382 aux termes duquel : « Tout fait quelconque de l'homme qui cause à autrui un dommage oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer. » Mais nous allons plus loin et prétendons qu'il y a délit prévu par le Code pénal dans le fait du métayer de retenir après le partage une portion des fruits revenant au maître.

Le point délicat est de caractériser ce délit : certains auteurs y voient un vol. Un arrêt du 7 février 1850 rapporté dans Sirey (Sirey, 1850, 2, 207) est dans ce sens ; nous ne pensons pas que cette manière de voir soit exacte : pour qu'il y ait vol, il faut la soustraction frauduleuse de la chose d'autrui (Art. 379 du Code pénal). Or, dans l'espèce, le colon ne soustrait pas, n'appréhende pas la chose du bailleur : il ne fait que retenir injustement ce qui ne lui appartient pas, mais qu'il détient de l'aveu exprès ou tacite du propriétaire ; on peut supposer en effet que ce dernier a chargé son colon de garder pendant un certain temps les fruits à lui attribués par le partage ; il a pu par exemple le charger de les vendre.

Dans ces conditions, il y a lieu selon nous à appliquer l'article 408 du Code pénal relatif à l'abus de confiance. Cet article est ainsi conçu : « Quiconque aura *détourné* ou dissipé au préjudice des *propriétaires*, possesseurs ou détenteurs, des effets, deniers, marchandises, quittances, billets ou tous autres écrits, contenant ou opérant obligation ou décharge, qui ne lui auraient été remis qu'à titre de louage, de *dépôt*, de *mandat*, de nantissement, de prêt à usage ou pour un travail salarié ou non salarié, à la charge de les rendre ou représenter, ou d'en faire un usage ou emploi déterminé, sera puni des peines portées en l'article 406 ». Les termes de cet article le rendent applicable à notre hypothèse ainsi qu'il est facile d'en juger.

Par un arrêt du 16 janvier 1889, la Cour de Bordeaux rejette cette solution : elle décide que le colon ne s'est pas rendu coupable d'abus de confiance « parce qu'il ne lui a rien été remis en exécution du contrat qu'on lui reproche d'avoir violé. » D'autre part, repoussant l'idée de vol, elle en conclut que l'acte du métayer échappe à la loi pénale (1).

Cette même Cour a jugé que le colon est passible des peines de l'article 406 quand il détourne une partie du prix de vente de têtes de bétail faisant partie d'un cheptel à moitié, parce qu'il avait reçu mandat tacite du propriétaire à l'effet de vendre, et que ce cas est prévu par l'article 408. Il y a même raison de décider au cas où le colon détournerait le prix de la part de récolte revenant au maître : l'idée de mandat serait aussi vraisemblable que dans l'hypothèse précédente. Si le fait par le métayer de détourner la portion attribuée au propriétaire dans les produits en général constitue l'abus de confiance qui, en l'espèce, est assimilé au vol, il y a lieu d'appliquer les articles 2279 alinéa 2 et 2280.

Le premier dispose que « celui qui a perdu ou auquel il a été volé une chose, peut la revendiquer pendant trois ans, à compter du jour de la perte ou du vol, contre celui dans les mains duquel il la trouve » et, aux termes de l'article 2280, « si le possesseur actuel de la chose volée ou perdue l'a achetée dans une foire, ou dans un marché, ou dans une vente publique, ou d'un marchand vendant des choses pareilles, le propriétaire originaire ne peut se la faire rendre qu'en remboursant au possesseur le prix qu'elle lui a coûté. Dans le cas prévu par ce dernier article, le propriétaire n'aura d'intérêt à rembourser

(1) *Journal arr. de Bordeaux* 1889, p. 116.

à l'acheteur son prix d'acquisition, qu'autant que ce prix sera notablement inférieur à la valeur réelle de la chose.

Certains juges de paix trouvent trop rigoureuse l'assimilation au vol du détournement portant sur la chose du propriétaire ; la Cour de cassation, dans un arrêt du 12 juin 1890 (1), a cependant consacré ce dernier système en matière de cheptel : mais, malgré cette décision, plusieurs parquets se refusent à poursuivre les colons qui, à l'insu du maître, vendent les bestiaux qui leur ont été remis, et en détournent le prix ; ils ne voient là matière qu'à une action civile ou au droit de revendication de l'article 2102, et non à l'article 2280 qui vise uniquement le cas de vol.

Le métayer, dit-on, est comptable du cheptel ou de sa valeur ; s'il est solvable, il paiera ; s'il ne l'est pas, le bailleur ne peut s'en prendre qu'à lui-même d'avoir mis sa confiance dans un individu ne présentant pas les garanties suffisantes. Dans ce système, on assimilerait le cas qui nous occupe à celui prévu par l'article 1827, relatif au cas de perte totale du cheptel arrivée sans la faute du colon : c'est dire que cette perte resterait à la charge du bailleur (M. Baudouin, bail à métairie p. 46). Ce système peut présenter certains avantages pratiques, mais nous ne le croyons pas conforme aux principes.

Les considérants de l'arrêt précité du 16 janvier 1889 ainsi que la conséquence qui en a été tirée ne nous paraissent fondés que dans un cas : celui où le colon détourne, avant partage, la totalité ou une partie des récoltes. Il est vrai de dire, ainsi que nous l'avons fait remarquer que, par suite de l'effet déclaratif du partage, le maître est censé avoir toujours été propriétaire

(1) *Journal arr. de Bordeaux*, 90-540.

des fruits mis dans son lot ; mais, avant d'avoir été partagés, attribués à l'un ou à l'autre lot, ces fruits étaient en bloc la chose du métayer : ils ne lui avaient pas été remis (abus de confiance) ; ils se trouvaient entre ses mains parce qu'il les avait lui-même semés et récoltés.

On ne peut dire non plus que le colon les ait soustraits ou appréhendés au préjudice du propriétaire et contre son gré puisque, à ce moment, ils étaient indivis entre le bailleur et le preneur, et que le premier ne pouvait en aucun cas les revendiquer pour partie. Le métayer pourrait simplement être condamné à des dommages-intérêts pour avoir violé une clause du contrat qui l'obligeait à partager les fruits avec le propriétaire. Il pourrait même y avoir résiliation avec dommages-intérêts à sa charge, en vertu de l'article 1184.

Outre la quotité proportionnelle des fruits et produits fixés par la convention, le propriétaire a droit le plus souvent, aux termes du contrat, d'exiger du colon des prestations accessoires, en nature ou en argent. Les premières ne soulèvent aucune difficulté, sauf celles qui ont pour objet les charrois : souvent le nombre de ceux-ci n'est pas indiqué au contrat ; on ne saurait cependant reconnaître au bailleur un pouvoir discrétionnaire et purement arbitraire à ce sujet. En décidant ainsi, on soumettrait le colon à une obligation que le propriétaire pourrait rendre extrêmement dure : En principe, les chariots et bêtes de somme sont destinés à l'exploitation et aux travaux de la métairie, et il n'appartient pas au propriétaire de compromettre ces travaux et de dérober au colon une partie importante de son temps pour son utilité personnelle.

« La stipulation en termes généraux, dit Méplain, a donc besoin d'être limitée. C'est aux tribunaux qu'il appartient de le faire et, dans cette appréciation, ils devront ne point oublier, d'une part, que la clause accessoire d'un contrat ne doit jamais aboutir à la destruction de ce contrat, ni même détourner trop sensiblement du but principal qu'on s'y propose ; d'autre part, qu'un malheureux colon qui doit s'assurer du travail à tout prix n'accepte que comme contraint des conditions onéreuses à l'excès, dont il ne connaît pas toujours la portée » (Méplain, p. 118 n° 143). Les charrois ne s'arréragent pas ; la Cour de Bourges l'a décidé ainsi dans un arrêt du 6 mai 1832 (1) et nous approuvons cette manière de voir ; en décider autrement serait exposer le colon à être écrasé, en une seule année ou même dans un espace de temps plus court encore, sous le poids de corvées qui devaient s'étager sur plusieurs années (2).

Outre les prestations en nature dont il vient d'être parlé, le colon est souvent tenu de payer, par chaque année de jouissance ou par chaque récolte, une somme d'argent connue sous le nom de « prestation colonique » ou « charges de culture ». La nature de cette prestation est la même dans les deux cas ; seule, l'époque de l'exigibilité est différente ; tandis que la prestation due par année doit être acquittée à l'expiration de chaque année, celle due par récolte n'est exigible qu'après chaque récolte. Cette prestation est-elle due dans toutes les hypothèses ? Le colon a-t-il droit à une remise proportionnelle en cas de perte partielle de la récolte ?

(1) Sirey, 32, 2, 448.

(2) Thèse de M. Huré soutenue devant la Faculté de Droit de Paris, le 14 juin 1875.

La solution de cette question dépend, dit-on, du caractère que l'on attribue à la prestation colonique. Les uns n'y voient qu'une somme représentative de la portion contributoire du colon dans l'impôt foncier : on sait, en effet, que ce dernier doit être acquitté intégralement par le propriétaire, et il est juste, ajoute-t-on, que le colon en paie sa part, puisqu'il a droit à la moitié des produits de la métairie dont il est co-propriétaire avec le bailleur. Nous avons vu, en traitant de l'impôt foncier, que les partisans de l'assimilation du colonage à la société le décident ainsi, se fondant sur ce principe que l'impôt, étant une charge sociale, doit être acquitté par le maître et le colon proportionnellement à la part qui leur revient dans les bénéfices communs : nous avons réfuté cette manière de voir.

Si tel est le caractère de la prestation colonique, nul doute que le colon soit tenu de la payer intégralement, encore que la récolte eût manqué complètement par cas fortuit. (En ce sens, Duranton.) La même solution doit être donnée si les « charges de culture » sont la représentation du loyer. A notre avis, elles ne sont pas plus la représentation du loyer que d'une quote-part des impôts, celle précisément à laquelle le colon devrait contribuer proportionnellement à ce qu'il recueille dans les produits. L'impôt foncier, nous l'avons déjà dit, est à la charge du maître seul parce qu'il n'affecte que la propriété du fonds et que le bailleur ne s'est pas dépouillé de cette propriété en faveur du colon.

La prestation colonique ne saurait davantage être regardée comme un équivalent du loyer, parce que l'obligation pour le colon de résider dans la métairie a été édictée bien plus dans l'intérêt de l'exploitation et partant du bailleur, que dans celui du colon. A notre avis,

cette prestation est destinée à établir une proportion adéquate entre le travail et le capital, à assurer au colon la rémunération aussi exacte que possible de ses peines, but qui n'est atteint que très difficilement par l'attribution d'une quote-part des fruits. Cette part est en effet invariablement d'une quantité proportionnelle, telle que le tiers ou la moitié, et ne se prête pas aux fractionnements illimités qu'exigent la nature du sol, sa plus ou moins grande fertilité, la variété des cultures et des produits. La prestation en argent vient précisément corriger ces inexactitudes d'appréciation par les mille fractionnements dont elle est susceptible, et permet de combler l'écart laissé par la proportionnalité de la redevance en nature, entre le travail et le capital.

Un exemple des plus simples et auquel nous avons déjà eu recours, va mettre ce point en lumière ; supposons un domaine fertile et de culture facile : l'attribution au colon de la moitié des produits le rémunérerait trop largement ; d'un autre côté, il ne trouverait pas dans une proportionnalité égale au tiers, une rémunération suffisante ; dans ces conditions, le propriétaire abandonnera au colon la moitié des produits, mais il mettra à sa charge une certaine somme d'argent qui sera toujours inférieure à la différence du tiers à la moitié et représentera le profit indirect et injustifié que le colon retirerait du contrat s'il avait droit intégralement à cette moitié. Si le cas inverse se présentait, c'est-à-dire si le colon était astreint à une redevance proportionnelle exagérée, ce serait au maître à fournir la prestation qui nous occupe.

Si tel est le caractère de la prestation colonique, et s'il est vrai qu'elle a pour principale raison d'être la fertilité du sol, on pourrait être tenté de croire qu'elle n'est pas

due ou n'est due qu'en partie suivant qu'il y a perte totale ou partielle de la récolte : en effet, dit-on, cette redevance en argent constitue bien un prix comme dans le bail à ferme, et il y a même raison d'admettre la réduction proportionnelle établie par les articles 1769 et 1770.

On répond à juste titre que la prestation pécuniaire a dû être calculée en tenant compte des bonnes et des mauvaises années, qu'il y a là, en quelque sorte, un contrat aléatoire, un forfait dans lequel chaque partie est exposée à gagner comme à perdre ; ou encore, que le législateur n'a pas statué formellement en l'espèce et qu'il y a lieu, dès lors, d'appliquer les usages locaux ; on est d'accord en cela avec l'article 13 de la loi de 1889 qui commande de s'en référer à ces mêmes usages pour les points non réglés par lui : « Ces baux sont en outre régis par l'usage des lieux ». (Art. 13, al. 1 *in fine*.) Or ces usages mettent la prestation en question à la charge du colon, dans tous les cas et quoiqu'il arrive ; c'est donc la solution à adopter, nous le croyons du moins.

Ce n'est pas à dire toutefois qu'elle soit très équitable. La stipulation de paiement d'une redevance fixe en argent par le métayer au maître paraît à Méplain contraire au droit et à l'équité ; cependant il reconnaît que cette condition doit son autorité à un usage de longue date, que le principe de la liberté des conventions la protège et que, dans notre législation, elle ne peut être annulée comme illicite. Au reste, ajoute plus loin le même auteur, ce que je propose n'aurait pas pour conséquence la suppression de la charge de culture qui a une cause légitime dans les degrés si variés de fertilité du sol ; elle se convertirait certainement en un prélève-

ment par le propriétaire d'une quotité proportionnelle sur les produits. La charge de culture, ainsi établie proportionnellement aux bénéfices, ne serait plus qu'une assignation de part dépouillée de l'inconvénient de procurer un profit à l'un des associés aux dépens de l'autre, quand la société est en perte (1).

Nous nous associons volontiers à cette manière de voir et, tout en reconnaissant qu'une semblable convention ne pourrait être imposée aux parties, nous croyons qu'elle serait équitable et dans l'intérêt bien compris de chacune d'elles.

Nous avons établi, à propos des obligations du bailleur et en traitant la question des impôts, que l'impôt foncier seul est à la charge du propriétaire ; c'est dire que les autres impôts, contribution des portes et fenêtres, impôts personnel et mobilier, doivent être acquittés par le colon. Cette solution n'est pas universellement adoptée : on argumente contre elle de la loi du 3 frimaire an 7 qui oblige le fermier à faire l'avance de l'impôt foncier, sauf son recours contre le propriétaire, et met l'impôt des portes et fenêtres à sa charge exclusive et définitive : ainsi raisonnent les auteurs qui attribuent au colonage les caractères du louage ; ceux au contraire qui y voient une association mettent les deux impôts au compte commun des parties, par cette raison qu'ils constituent des charges de la société et doivent dès lors être acquittés par les associés en l'absence d'un fonds social.

Nous avons réfuté cette manière de voir : pour nous, l'impôt des portes et fenêtres doit être supporté exclusivement par le colon parce qu'il constitue une charge de

(1) Méplain, nº 211, note 1.

l'habitation, et que le colon habite seul la métairie. Quant à l'impôt foncier, il est une charge exclusive de la propriété du fonds et, si le fermier est obligé d'en faire l'avance, c'est parce qu'il est présumé débiteur du propriétaire : il y a là en quelque sorte une saisie-arrêt entre les mains du premier de la somme dont il est débiteur vis-à-vis du second (en ce sens, Rérolle).

Le colon partiaire ne doit rien au propriétaire au sens propre du mot ; comment donc pourrait-on exiger de lui qu'il fît à ce dernier l'avance en argent de la somme représentative des impôts ? Il suffit d'ailleurs de lire l'article 147 de la loi de frimaire précitée pour se convaincre que cet article n'est pas applicable au contrat de colonage : « Tous fermiers sont tenus de payer, en l'acquit des propriétaires, la contribution foncière pour les biens qu'ils auront pris à ferme, et les propriétaires seront tenus de recevoir le montant des quittances de cette contribution, pour comptant sur le prix des fermages ». Comment une telle compensation pourrait-elle avoir lieu par le procédé indiqué dans cet article, puisque la redevance en argent n'existe pas dans notre contrat ? De quelle manière s'exercerait alors le recours du métayer qui a payé l'impôt ?

SECTION III

DROITS DU MAITRE

La principale prérogative dont jouit le maître consiste dans le droit de prélever la part qui lui revient dans les produits de la métairie. Au chapitre 1^er^, en énumérant les différences qui séparent le colonage du louage, nous avons établi que le maître a droit à cette part, non comme créancier, mais comme propriétaire.

§ I. — DROIT DE PRÉLÈVEMENT

La règle générale en matière de colonage, c'est le partage par moitié des fruits et produits : c'est d'ailleurs la raison d'être de l'appellation donnée à notre contrat : métayage vient du mot grec μετα qui signifie moitié. Il va sans dire néanmoins que les parties peuvent, à leur gré, modifier cette quotité ; supposons par exemple un domaine fertile et nécessitant peu de frais de culture et de main-d'œuvre : le métayer qui n'aurait droit, par son bail, qu'au tiers des fruits, se trouverait cependant suffisamment rémunéré ; il pourrait même être plus avantagé qu'un autre colon qui, cultivant un domaine moins fertile et d'exploitation plus difficile, aurait droit aux deux tiers des produits. Le point capital, c'est que la part revenant au métayer soit suffisante pour rémunérer son travail et l'indemniser de ses dépenses : cette part est, on le comprend, essentiellement variable.

M. de Gasparin, dans son *Traité sur le Métayage*, ramène à cinq les causes qui peuvent modifier la proportionnalité de la redevance. Il cite en premier lieu la nature du sol. « Si nous examinons d'abord les variations causées par la nature du sol, nous verrons que, sous un même climat, les terres d'égale ténacité, demandant des frais égaux de culture, peuvent être rangées dans la classe des bonnes ou mauvaises terres selon la richesse de leurs principes organiques (1).

La variabilité dans les frais de culture et dans la ténacité est la seconde cause citée par M. de Gasparin. Les autres qualités du terrain, comme sa facilité à se dessécher, en augmentant ou en diminuant les difficultés

(1) *Le Métayage*, p. 36.

des travaux, contribuent également aux variations de la redevance.

Le climat est aussi un élément de variation du prix ; dans certaines contrées, les récoltes sont exposées à être détruites à intervalles plus ou moins éloignés : il faut donc, pour fixer le quantum de la prestation, établir une moyenne des années en tenant compte des chances de destruction par cas fortuits, tels que : grêle, orages, gelées, etc.

L'état de l'industrie et du commerce peut aussi influer sur cette part, car il y a toujours une portion de la dépense de culture, celle qui consiste en achats de bestiaux et d'instruments, qui peut varier selon le prix de ces objets et la rendre plus ou moins coûteuse.

Enfin, le plus ou moins de perfection de l'agriculture contribue puissamment dans le rapport qui existe entre le produit brut et le produit net, car une terre peut donner une récolte de 4 avec 1 de culture et une de 5 avec 2 de culture (1).

Deux moyens peuvent être employés pour égaliser la situation du colon et celle du maître : ou l'on modifiera la règle du partage par moitié, — ou on la maintiendra en insérant au contrat des clauses accessoires et modificatives de la clause fondamentale et destinées à rétablir l'équilibre dans la situation du bailleur et dans celle du preneur.

Ce dernier procédé est le meilleur ; outre qu'il se prête aussi bien que le premier à une exacte rémunération du travail du colon, grâce à l'adjonction des clauses modificatives dont il vient d'être parlé, il est de plus consacré par la coutume ; dans beaucoup de contrées

(1) *Le Métayage*, p. 36 et s.

d'ailleurs où la proportion de moitié est fixée par un usage constant, aucun métayer ne consentirait à abandonner une part plus forte au propriétaire, tandis qu'il souscrira volontiers au paiement de petites redevances accessoires qui lui paraîtront moins onéreuses, tout en l'étant parfois davantage, que la réduction équivalente portant sur le quantum de la prestation. Si la terre, en raison de sa fertilité, donne au métayer un profit bien supérieur à son travail et à ses frais de culture, le contrat mettra à la charge du colon des prestations coloniques ou charges de culture : les prestations coloniques s'entendent ordinairement d'une somme d'argent que le preneur remet annuellement au bailleur ; il peut en outre être astreint à lui fournir diverses denrées : des œufs, de la volaille, du lait, du beurre, des fruits, toutes choses destinées à l'alimentation et que le bailleur ne se procurerait souvent qu'avec peine et à un prix assez élevé.

Dans l'hypothèse contraire, c'est-à-dire si le maître retire du contrat un profit exagéré, il fera au colon des conditions avantageuses ; il lui avancera par exemple une forte partie du mobilier ou même le mobilier en entier, il lui abandonnera plus de la moitié du croît, fournira la semence, contribuera à l'entretien du cheptel, etc., etc.

Outre le droit qui appartient au maître d'exiger du colon l'acquittement des obligations que le contrat met à la charge de ce dernier, le maître a encore d'autres droits inhérents à sa personne ; les principaux sont : le droit de direction, le droit de chasse et de pêche.

§ II. — DROIT DE DIRECTION

Le contrat de colonage se sépare de la société en ce qu'il confère aux parties des droits inégaux ; chacune

d'elles a un rôle différent : s'agit-il de la direction générale à donner à la culture, le maître seul est compétent ; entre-t-on au contraire dans les détails de l'exploitation, dans les travaux matériels, l'initiative revient au métayer qui est, suivant le mot aussi juste qu'heureux de M. de Gasparin « le chef du ménage des champs ». D'ailleurs, écrit le savant auteur, on conçoit que les directions du propriétaire ne peuvent jamais être que fort générales et concernent seulement la conduite du domaine dans son ensemble ; elles ne pourraient être détaillées et de chaque moment sans beaucoup d'inconvénients ». (Gasparin, p. 51.)

Le droit de direction du maître s'explique par cette considération que le maître est intéressé directement au succès de l'exploitation : cette absence d'intérêt est précisément la raison qui s'oppose à l'intervention du bailleur dans l'exploitation du fermier.

Méplain donne ainsi la mesure du rôle respectif des parties : « Lorsque le maître s'abstient de commander et de défendre, le métayer a droit d'agir selon ses connaissances et ses idées ; lors même qu'il aurait pu mieux faire, il est à l'abri de tout reproche, s'il n'a manqué que par erreur et non par négligence et mauvaise volonté ». (Méplain, nº 184).

Lors même que le maître commande, le colon n'est pas tenu d'obéir aveuglément ; le propriétaire veut-il par exemple contraindre son métayer à s'engager dans la voie d'essais hasardés, celui-ci peut exiger que le propriétaire prenne à son compte personnel la responsabilité de l'opération et, en cas de refus, opposer la force d'inertie. Il faudra alors porter le débat devant le juge : « J'accorde même, dit Méplain, que les tribunaux doivent être extrêmement réservés à ce sujet, et rejeter

la demande du propriétaire toutes les fois qu'il ne pourra l'appuyer d'une expérience bien établie et d'une notoriété bien constatée ». (N° 186, p. 172).

Hors ce cas et en principe, le colon doit suivre l'impulsion du maître ; il doit obéir si le maître lui prescrit un travail recommandé par l'usage, ou lui défend une chose qu'il juge contraire à l'intérêt commun ; son défaut d'obéissance engage sa responsabilité.

En résumé le propriétaire a la direction générale du domaine : lui seul peut commander, mais son autorité est limitée par le droit qu'a le colon, également intéressé au succès de l'exploitation, de se refuser à suivre une direction qu'il juge contraire à l'intérêt commun. Avec ce tempérament, le droit que nous reconnaissons au maître n'a rien d'excessif. Il est consacré par l'article 5 alinéa 1 ainsi conçu : « Le bailleur a la surveillance des travaux et la direction générale de l'exploitation, soit pour le mode de culture, soit pour l'achat et la vente des bestiaux. L'exercice de ce droit est déterminé, quant à son étendue, par la convention ou, à défaut de convention, par l'usage des lieux ».

§ III. — DROITS DE CHASSE ET DE PÊCHE.

Dans l'alinéa 2 du même article, nous lisons : « Les droits de chasse et de pêche restent au propriétaire ». Ce texte a tranché une controverse qui, il faut le reconnaître, n'avait guère sa raison d'être au cas de colonage. Elle existait surtout à propos du bail à ferme : Le fermier, disait-on, ayant la jouissance exclusive du domaine, doit avoir les droits de chasse et de pêche qui sont une part de cette jouissance ; de plus, ajoutait-on, le gibier se nourrit des fruits du fonds qui appartiennent au fermier :

il est juste que celui-ci profite des avantages comme des inconvénients de la présence du gibier.

Nous pensons que le bailleur garde le droit de chasse parce que ce droit est inhérent au droit de propriété dont il est un attribut ; au cas de colonage, il y a une raison plus forte qu'au cas de fermage d'admettre cette solution, le propriétaire conservant ce que nous avons appelé le domaine éminent, outre une part dans la jouissance.

Le colon, comme tout possesseur (loi du 3 mai 1844 art. 9), a le droit de détruire les animaux nuisibles qu'il trouve sur les terres de la métairie, en se conformant aux arrêtés préfectoraux qui règlent la matière.

L'ordre public n'étant nullement en cause, la convention peut fort bien attribuer les droits de chasse et de pêche au métayer.

Privilège

Il résulte de l'article 10 de la loi de 1889 : « Le bailleur exerce le privilège de l'article 2102 du Code civil sur les meubles, effets, bestiaux et portions de récolte appartenant au colon, pour le paiement du reliquat du compte à rendre par celui-ci ».

Ce texte tranche la controverse qui s'était élevée sur le point de savoir si le bailleur à métairie jouissait du privilège de l'article 2102. A vrai dire la question était presque universellement résolue dans le sens de l'affirmative. « Les locateurs de maisons et de métairies, disait Pothier, ont le droit d'être préférés pour leurs créances résultant du bail, aux autres créanciers de leurs fermiers et locataires, sur les fruits et sur les meubles qui garnissent la métairie ou la maison ». Néanmoins,

comme ce principe a été mis en doute devant les tribunaux, le législateur de 1889 a cru devoir le consacrer par un texte formel.

On sait que l'ancien article 2102 distinguait, au point de vue de l'étendue du privilège, le cas où le bail a ou non date certaine : Dans le premier cas le privilège garantissait tous les loyers échus ou à échoir, dans le second cas, une année seulement à partir de l'année courante. La loi du 19 février a modifié cette disposition : dorénavant, que le bail ait acquis ou non date certaine, le privilège n'a lieu que pour les fermages des deux dernières années échues, de l'année en cours et d'une année à partir de l'expiration de l'année en cours.

On s'est demandé si le privilège du bailleur à colonage est soumis à la limitation de durée établie par l'article 1 de la loi de 1889. Ceux qui adoptent la négative donnent pour raison que l'article en question ne parle que de « fermages », que la loi du 19 février n'a pas plus eu en vue le bailleur à colonage que celle du 18 juillet n'a entendu consacrer la loi du 19 février.

On argumente encore de l'esprit et des termes de cette dernière loi. *De l'esprit,* car le législateur a voulu augmenter le crédit du preneur en diminuant les sûretés du bailleur ; il a voulu donner au premier plus d'indépendance, et l'on ne peut admettre que telle ait été la pensée qui l'animait dans le réglement des relations de maître à colon ; dans le colonage, en effet, il y a entre les parties une communauté d'intérêts qui, loin d'être battue en brèche, doit au contraire être encouragée le plus possible. *Des termes,* car les explications très formelles de M. Maunoury, rapporteur à la Chambre des députés, témoignent que la rédaction de l'article 1

ne fait porter que sur les fermages la restriction du privilège du bailleur. Il ne peut être exercé que « pour les fermages des deux dernières années et pour tout ce qui concerne l'exécution du bail ».

« La restriction, disait le rapporteur, ne concerne que les sommes dues pour fermages ; la garantie reste entière pour les indemnités et obligations résultant du bail ». Or, dit-on, comme en matière de bail à colonage il n'y a pas de fermage à payer, il s'ensuit que la limitation du privilège du propriétaire resterait sans application. Il en serait ainsi, même pour la portion des fruits et produits revenant au maître et retenue par le colon, car nous avons vu qu'il y a dans ce cas détournement et abus de confiance ; il y aurait même raison de décider relativement aux sommes dues par le colon et provenant de ventes communes : en effet, le métayer doit être considéré dans ce cas comme ayant reçu mandat du maître à l'effet de toucher la somme qui revient à ce dernier et, par suite, il est coupable d'abus de confiance s'il la conserve.

La limitation ne saurait davantage s'appliquer à la prestation colonique qui n'est pas un prix proprement dit, puisqu'elle est due dans tous les cas malgré la perte totale ou partielle de la récolte.

Ces raisons nous semblent plausibles, et nous adoptons la conclusion qui en a été tirée, à savoir que l'article 10 de la loi de 1889 consacre le privilège du bailleur, tel qu'il a été établi dans l'ancien article 2102 du code civil. Le système adverse n'a d'ailleurs qu'un argument sérieux à fournir ; il se résume à ceci : il aurait fallu un texte spécial pour écarter la loi du 19 février 1889, et ce texte n'existe pas.

Nous répondons que la loi du 18 juillet n'a pas eu en

vue celle du 19 février, parce que l'application à celle-là de l'article 1 de celle-ci soulève des difficultés théoriques et pratiques dont il est impossible d'avoir raison, ou encore, si l'on veut, nous accordons qu'en principe la limitation posée dans l'article 1 de la loi du 19 février soit applicable au privilège du bailleur à colonage, mais nous déclarons ne voir aucun cas dans lequel cette limitation puisse s'appliquer en fait, puisqu'elle n'a trait qu'aux sommes dues pour « fermages ». Le privilège porte, d'après l'opinion générale, sur les années échues et à échoir, dans tous les cas c'est-à-dire même quand le bail serait verbal ou n'aurait pas date certaine. C'est ce qui ressort des considérants d'un arrêt rendu par la Cour de Poitiers, le 18 décembre 1890 : « Attendu, dit l'arrêt, que sous l'empire du Code civil la jurisprudence attribuait au bailleur à colonage partiaire le privilège de l'article 2102 et que, suivant l'opinion dominante, ce privilège ne restreignait nullement, en cas de bail verbal, à la créance de l'année ». (Sirey, 18 décembre 1890, 91, II, 101).

A propos de ce privilège, trois questions doivent être étudiées. Nous avons à nous demander : 1° sur quoi il porte ; 2° quelles créances il garantit ; 3° son rang et son mode d'exercice.

1) *Sur quoi porte le privilège.* — L'article 10 précité répond : « Sur les meubles, effets, bestiaux et portions de récolte appartenant au colon ». Si le mobilier a été déplacé par le métayer sans le consentement du propriétaire, celui-ci a un délai de 40 jours pour en exercer la revendication (Article 2102, al. 6). Le propriétaire exerce son privilège sur la portion revenant au métayer dans la récolte de l'année, dans tous les cas, c'est-à-dire même dans celui où les fruits de cette récolte ne seraient

pas engrangés dans les bâtiments de la métairie : Cette dernière condition est au contraire requise quand il s'agit des fruits d'années précédentes, sauf pour le bailleur le droit de les saisir-revendiquer dans les 40 jours de leur déplacement ; en effet, les récoltes des années précédentes ne peuvent être considérées comme des meubles garnissant la métairie, qu'autant qu'elles y sont engrangées, et ce n'est qu'en cette qualité de meubles qu'elles donnent lieu au privilège : Elles ne peuvent en effet y donner lieu en tant que fruits, puisque l'article 2102 ne reconnaît au bailleur un privilège que sur les fruits de la récolte de l'année.

En disposant que le bailleur exerce son privilège sur les meubles appartenant au colon, l'article 10 ne dit pas assez : Ce privilège pourrait encore s'exercer sur des bestiaux appartenant à un tiers qui aurait omis la notification prescrite par l'article 1813. Cet article dispose : « Lorsque le cheptel est donné au fermier d'autrui, il doit être notifié au propriétaire de qui ce fermier tient, sans quoi il peut le saisir ou le faire vendre pour ce que son fermier lui doit ». La doctrine et la jurisprudence sont d'accord pour reconnaître que la notification en question pourrait être suppléée par la preuve que le propriétaire a eu connaissance de la remise du cheptel faite à son fermier par le tiers. Nul doute que le texte précité ainsi que le tempérament qu'il comporte soient applicables au contrat de colonage.

Par les mots « bestiaux appartenant au colon », la loi désigne surtout la part de bénéfices de cheptel revenant à ce dernier ; cependant on peut dire que le privilège du propriétaire porte sur tout le cheptel en général ; ainsi, une bête quelconque vient-elle à être distraite, le maître peut exercer sur elle son droit de gage. De

même le privilège porte sur toute la récolte quand celle-ci étant encore sur pied, il est impossible de déterminer la part revenant à chaque partie.

En cas de perte de tout ou partie des objets formant le gage du bailleur, ce dernier peut-il exercer son privilège sur l'indemnité allouée au colon par la compagnie à laquelle celui-ci s'était assuré ? L'affirmative est aujourd'hui consacrée par un texte de loi ; l'article 2 de la loi du 19 février 1889 porte en effet : « Les indemnités dues par suite d'assurances contre l'incendie, contre la grêle, contre la mortalité des bestiaux ou les autres risques, sont attribuées, sans qu'il y ait besoin de délégation expresse, aux créanciers privilégiés ou hypothécaires suivant leur rang ». Cependant, pour empêcher que la bonne foi des compagnies puisse être surprise, l'article 2 dispose dans son alinéa final : « néanmoins les paiements faits de bonne foi avant opposition sont valables ».

L'article 3 est ainsi conçu : « Il en est de même — c'est-à-dire que l'indemnité est attribuée aux créanciers privilégiés et hypothécaires sans qu'il y ait besoin de délégation — des indemnités dues en cas de sinistre par le locataire ou par le voisin, conformément aux articles 1733 et 1382 du code civil. « En cas d'assurance du risque locatif ou du recours du voisin, l'assuré ou ses ayants-droit ne pourront toucher tout ou partie de l'indemnité sans que le propriétaire de l'objet loué, le voisin ou le tiers subrogé à leurs droits, n'aient été désintéressés des conséquences du sinistre.

Pour faire valoir son privilège, le maître peut exercer la revendication dans le délai de 40 jours, des objets mobiliers (meubles meublants, bestiaux et ustensiles aratoires) qui garnissaient la métairie, lorsque ces objets

ont été déplacés sans son consentement. Cette hypothèse, disait-on, est régie par l'article 2102 et l'on écartait l'application de l'article 2280, dispensant ainsi dans tous les cas le bailleur de rembourser à l'acquéreur son prix d'acquisition, « alors même que les objets auraient été achetés dans une foire, dans un marché, ou dans une vente publique, ou d'un marchand vendant des choses pareilles ».

La Cour de cassation le décidait ainsi (Arrêt du 31 octobre 1888) par cette raison que le législateur, ayant établi un privilège au profit du bailleur, n'a pu vouloir le rendre illusoire en subordonnant l'exercice de ce privilège au remboursement du prix des objets qui y sont affectés.

La loi du 11 juillet 1892 a fait cesser toute controverse ; l'unique article qu'elle contient, dispose : « Le bailleur qui revendique en vertu de l'article 2102 les meubles déplacés sans son consentement et qui ont été achetés dans les mêmes conditions, doit également rembourser à l'acheteur le prix qu'ils lui ont coûté. » On ne saurait au surplus contester l'application de ce texte au bail à colonage.

Le propriétaire peut-il aussi revendiquer la part de récolte revenant au colon, après que la vente en a été consentie par ce dernier ? Il y a lieu, croyons-nous, de distinguer les deux cas suivants : La vente a été suivie de livraison. — Les fruits sont encore entre les mains du vendeur.

Dans la première hypothèse, la négative nous semble résulter des termes mêmes de l'article 2102 : Quand le législateur parle de privilège, il le fait porter à la fois sur les fruits de la récolte de l'année et sur le prix de tout ce qui garnit la maison louée ou la ferme (article

2102, al. 1) ; mais, quand il passe au droit de revendication, il omet la récolte et ne parle que des meubles : « Le propriétaire peut saisir les meubles ». Cette omission serait-elle purement fortuite ? Nous ne le croyons pas. La distinction dont il s'agit s'explique d'ailleurs assez naturellement : On admet sans peine que le propriétaire puisse revendiquer les meubles proprement dits qui sont destinés à rester à demeure dans la métairie (meubles meublants, bestiaux et ustensiles aratoires) ; mais comprendrait-on que le législateur eût édicté la même règle relativement aux fruits qui, par leur nature, sont destinés à être vendus. Le propriétaire est censé avoir acquiescé d'avance à la vente qu'en a faite le colon ; dès lors, il ne serait pas fondé à dire qu'ils ont été déplacés sans son consentement, partant à les revendiquer entre les mains des tiers acquéreurs.

On objecte que cette solution a pour résultat de réduire à l'état de lettre morte l'article 2102 en tant qu'il octroie au bailleur un privilège, puisqu'il appartient au colon de rendre illusoire ce privilège par la vente des fruits sur lesquels il porte. Outre la raison indiquée plus haut, à savoir que les fruits doivent être vendus, le législateur avait à sauvegarder deux intérêts opposés, celui du bailleur et celui de l'acheteur, et ce dernier avait d'autant plus droit à sa sollicitude qu'il est presque toujours de bonne foi : En décider autrement, c'eût été mettre une entrave aux relations commerciales en ôtant toute sécurité aux acquéreurs. C'est cependant ce qu'a fait la Cour de Lyon, dans l'arrêt du 24 février 1836 (Sirey, vol. 1836. 2, 414).

Au cas où les fruits vendus sont encore entre les mains du colon, on admet généralement le propriétaire à les revendiquer. Sirey cite un arrêt, rendu en ce sens

par la Cour de Limoges à la date du 26 août 1848, confirmant un jugement du tribunal de Chambon. Il le commente ainsi : « L'arrêt ci-dessus, en admettant l'exercice du privilège du bailleur sur les fruits du fonds, même après la vente qui en aurait été faite par le fermier, semble poser comme condition à cet exercice que les fruits n'avaient pas encore été livrés à l'acheteur, et cette restriction est conforme au sentiment général des auteurs ». (Sirey, 49. 2, 321.)

On peut, pour justifier ce système, dire qu'au cas où la livraison n'a pas encore été effectuée, l'acquéreur ne saurait se prévaloir, à l'encontre du bailleur, de l'article 2279, al. 1, du Code civil : « En fait de meubles, la possession vaut titre ». Ou encore et plutôt assimiler le propriétaire à un créancier gagiste qui ne pourrait perdre son privilège sur le gage par ce seul fait que son débiteur aurait disposé de ce gage au profit d'un tiers. On peut dire en effet que le bailleur est en possession du gage, sinon directement, du moins par l'intermédiaire du colon et, tant que le gage est entre les mains de ce dernier, le propriétaire exerce son droit de rétention.

2) *Créances garanties par le privilège.* — La lecture de l'article 10 pourrait faire supposer que le privilège ne garantit que le paiement du reliquat du compte à rendre par le métayer, mais cette interprétation restrictive ne doit pas prévaloir : en premier lieu, parce que notre article doit être interprété d'après l'article 2102 du Code civil auquel d'ailleurs il renvoie et dont la portée est beaucoup plus étendue ; en second lieu, parce que l'interprétation la plus extensive est favorable à l'agriculture et au crédit des colons, en donnant aux maîtres une sécurité plus grande : assurés de rentrer dans leurs avances, ceux-ci hésiteront moins à venir en aide à

leurs colons en leur fournissant le concours de capitaux, et ne reculeront pas devant des travaux parfois dispendieux, mais de nature à donner une grande plus-value à la métairie.

A vrai dire on ne contestait guère l'application du privilège que relativement à ces avances; voici comment M. Million s'exprime à ce sujet : « Il en est de même — c'est-à-dire que le privilège s'applique — des avances faites au colon pour les besoins de l'exploitation; ces besoins exigent qu'un compte reste continuellement ouvert entre les parties; le privilège garantira donc le solde de ce compte ».

Nous croyons que le privilège s'applique à toutes espèces d'avances, qu'elles aient été prévues et stipulées au bail ou que le maître les ait faites spontanément dans le cours du bail. Cette solution semble conforme à l'esprit de la loi et au passage cité plus haut du rapport à la Chambre. On l'a contesté : le privilège, a-t-on dit, ne peut garantir que les avances résultant du contrat, « celles faites en conformité des clauses du bail » (Cass. 19 janvier 1880. Sirey, 80. 1. 249). Quant aux avances faites postérieurement par le maître au colon, elles ne sont que des créances ordinaires, de simples prêts; pour assurer leur remboursement, il n'y a de garanties que celles stipulées formellement.

On peut répondre que ces dernières avances rentrent dans le champ d'application de l'article 2102 qui dispose dans son alinéa 4 : « Le même privilège a lieu pour les réparations locatives et pour tout ce qui concerne l'exécution du bail ». — Cette disposition a été maintenue dans l'article 1 de la loi du 19 février 1889. — Il paraît bien en effet que ces avances soient faites dans l'intérêt de l'exploitation; « sans elles, dit Pothier qui semble

obligé de faire cette concession, le cultivateur n'eût peut-être pas pu continuer la culture et, dès lors, cela rentre dans les obligations résultant de l'exécution du bail ». M. Duranton, après avoir combattu cette manière de voir, en matière de bail à ferme du moins, s'y rallie également : « Nous avons pensé que nous nous étions trompé; ces avances ne sont point un prêt avec les caractères ordinaires du prêt ; c'est une créance de propriétaire à fermier ou métayer : le propriétaire ne les a faites que pour faciliter au fermier ou métayer le moyen de cultiver le fonds.... Le propriétaire de la ferme ou métairie ne les eût probablement pas faites au même individu, si cet individu n'eût pas été son fermier ou métayer. C'est donc en vue de la culture, de l'exécution du bail par conséquent, qu'il les a faites, car l'article 2102 accorde le privilège pour tout ce qui concerne l'exécution du bail. (Duranton, t. 19, p. 128, n° 97, nouv. éd.) Le même auteur cite un arrêt de la Cour d'Angers qui déclare : « Que c'est au juge à décider si les objets réclamés ont été fournis en vue de la culture par le bailleur ». Il est vrai qu'il y a là une question de fait que les circonstances permettront le plus souvent de résoudre.

En résumé, le privilège du bailleur existe pour la garantie de toutes les clauses du bail à colonage et pour tout ce qui en concerne l'exécution : charges et obligations du preneur, y compris la prestation colonique, part revenant au propriétaire dans la vente des produits, dommages et intérêts pouvant résulter pour le colon de l'exécution de ses obligations, enfin avances de quelque nature qu'elles soient, faites par le maître au colon.

3) *Rang du privilège.* — Après avoir consacré le privilège du bailleur, l'article 2102 ajoute dans son alinéa 5 : « Néanmoins les sommes dues pour les

semences ou pour les frais de la récolte sont payées sur le prix de la récolte, et celles dues pour ustensiles, sur le prix de ces ustensiles, par préférence au propriétaire dans l'un et l'autre cas ».

Cette disposition doit être interprétée restrictivement, conformément à la règle « Nul privilège sans texte ». Par application de ce principe, jouissent seuls du privilège ceux qui ont fourni les grains nécessaires à la semence et ceux qui les ont répandus sur les terres. Les fournitures d'engrais sont en dehors du champ d'application de l'article 2102 : Les créances auxquelles elles donnent lieu ne sont pas garanties par le privilège ; il y a même raison de décider pour toutes les fournitures quelles qu'elles soient : on est presque unanime à le reconnaître ; mais, où la question devient plus délicate, c'est lorsqu'il s'agit de décider si le privilège appartient à tous ceux qui, en une qualité quelconque, ont participé aux travaux des semences et de la moisson.

Au fait, posée en ces termes, la question est encore trop générale : elle ne fait guère de difficultés relativement aux manœuvres embauchés à la journée : elle doit être limitée aux seuls domestiques engagés à l'année ou au mois. La raison de douter pour ces derniers vient de ce que leurs créances sont déjà garanties par le privilège de l'article 2101.

On répond, il est vrai, que le privilège de l'article 2101 ne fait pas double emploi avec celui de l'article 2102 : en effet, tandis que le premier porte sur la totalité des meubles du débiteur et est primé par le privilège du bailleur, le privilège de l'article 2102 ne porte que sur la récolte et passe avant celui du bailleur. On ajoute que les termes généraux de l'article 2102 favorisent cette interprétation extensive quant aux créan-

ciers ; enfin, on va plus loin et l'on dit : En admettant même que les domestiques ne puissent prétendre à ce privilège en tant qu'ils ont contribué aux semences et à la récolte, on peut leur accorder le privilège établi par le même article 2102 au profit de ceux qui ont fait des frais pour la conservation de la chose.

Ce système peut être soutenu par ceux qui envisagent la question au point de vue théorique. Mais il n'est pas besoin d'avoir été aux prises avec les difficultés inextricables que son application soulèverait dans la pratique, pour se rendre compte qu'un tel système ne peut avoir été élaboré que dans le silence du cabinet, et non par un praticien. Sans nous attarder à réfuter les arguments invoqués plus haut, nous demanderons à nos adversaires quelle partie du gage des domestiques sera garantie par le privilège : sans doute celle que ceux-ci auront gagnée pendant le temps par eux consacré aux semailles et à la moisson ; mais, sans compter qu'il est bien difficile de déterminer exactement le temps employé à ces travaux qui, en principe, durent toute l'année, une telle ventilation ne serait pas équitable : en effet, les domestiques de ferme répartissent leur temps entre diverses occupations, de telle sorte qu'il faudrait évaluer pour chacune des journées qu'ont duré les travaux en question, la partie de temps qui a été exclusivement consacrée à ces derniers. Quand un système aboutit à de semblables conséquences, il doit être rejeté, à moins qu'un texte formel s'oppose à toute autre interprétation, ce qui n'est pas le cas.

La Cour de cassation a adopté un autre système : Elle pose en principe que le privilège du bailleur prime celui des domestiques sur la récolte, mais que la règle inverse doit être appliquée si ces derniers ont fourni

des semences, fait des labours ou levé des récoltes, dans le cas mais dans ce cas seulement où les salaires pour lesquels ils réclament le privilège proviennent exclusivement de fournitures ou de travaux faits pour la récolte de l'année. (18 juin 1889, Dalloz 89. I. 399).

Ce système a le tort de prêter à la critique que nous avons formulée à propos du précédent : il est d'une application difficile dans la pratique et met le juge du fait dans une situation fort délicate : au surplus et pratiquement, ce système revient au nôtre, car les tribunaux refuseront presque toujours aux domestiques le privilège dont s'agit : il sera bien difficile en effet à ceux-ci de prouver que les salaires pour lesquels ils réclament le privilège proviennent exclusivement des travaux de la récolte. L'extension trop grande du privilège que nous étudions aurait d'ailleurs pour effet de diminuer d'autant le crédit des colons, car le maître serait peu encouragé à faire des avances à son métayer, dans la crainte où il serait de ne pas les retrouver dans le patrimoine de ce dernier.

Il est superflu de faire remarquer que ceux-là même qui accordent aux domestiques le privilège de l'article 2102 sur la récolte ne le font porter que sur la portion de récolte revenant au colon : Lui seul en effet est débiteur des gens qu'il emploie, ce qui exclut pour ceux-ci la possibilité de saisir après partage tout ou partie de ce qui revient au maître (En ce sens, arrêt de Limoges du 1er février 1882, rapporté dans la *Gazette du Palais*) (1882. 1. 437). Les sommes dues pour ustensiles sont payées par préférence aux créances du propriétaire, au même titre que les frais de semence et de récolte. (Article 2102. al. 5).

4) *Mode d'exercice du privilège.* — Nous savons que

le bailleur à métairie a un privilège, et nous avons vu sur quoi il porte ; il y a lieu maintenant de se demander quels sont les moyens à employer pour le faire valoir. Ces moyens sont : la saisie-gagerie et la saisie-exécution.

La première a pour but, d'abord d'empêcher le divertissement des objets qui y sont soumis et sont en la possession du colon, ensuite de fournir au bailleur un titre exécutoire indispensable pour saisir-exécuter le preneur, lorsque le contrat de colonage n'est pas constaté par acte authentique. Si le propriétaire a un acte authentique, il lui suffit d'adresser un commandement « à la personne ou au domicile du débiteur, au moins un jour avant la saisie, et contenant notification du titre s'il n'a déjà été notifié ». (Article 583 du Code de procédure civile). Il est vrai que le propriétaire trouverait aussi bien le titre exécutoire dont il a besoin dans le jugement condamnant le métayer à payer le reliquat du compte dont parle l'article 10. Mais il se peut que, dans l'intervalle de la demande au jugement, le colon essaie de faire disparaître tout ou partie du gage du propriétaire : c'est alors qu'apparaît la nécessité de la saisie-gagerie.

La requête à fin de saisie-gagerie ainsi que la demande en validité de cette saisie sont de la compétence du juge de paix lorsque « le principal de la contribution foncière de l'année courante multiplié par cinq » n'est pas supérieur à 400 fr., à quelque chiffre d'ailleurs que la demande puisse s'élever. Au-dessus de 400 fr., la requête doit être adressée au président du tribunal de première instance, et c'est devant ce tribunal que doit être portée la demande en validité. La juridiction compétente est celle du domicile du colon, car nous sommes

ici en matière personnelle, et il faut appliquer la règle *Actor sequitur forum rei*. Le juge de paix prononce en dernier ressort jusqu'à la valeur de 100 francs.

Ces différentes règles sont contenues dans les articles 3 (nouvel article) et 10 de la loi du 25 mai 1838. Le texte de l'article 3 dont nous avons donné la substance est le texte nouveau tel qu'il résulte de la loi du 2 mai 1855. L'ordonnance mise par le magistrat au bas de la requête à lui présentée, donne au bailleur la faculté de procéder de suite à la saisie-exécution. En l'absence de toute requête, le propriétaire peut faire un commandement (une sommation suffirait) au colon et saisir-gager le lendemain (article 819. C. Pr. c.) : « Les propriétaires et principaux locataires de maisons ou biens ruraux, soit qu'il y ait bail, soit qu'il n'y en ait pas, peuvent, un jour après le commandement et sans permission du juge, faire saisir-gager pour loyers et fermages échus, les effets et fruits étant dans lesdites maisons ou bâtiments ruraux et sur les terres ».

On a argumenté de ces mots « loyers et fermages » pour prétendre que l'article précité ne s'applique pas à notre contrat dans lequel le preneur ne doit ni loyers, ni fermages. Cette théorie qui, d'ailleurs, avait été repoussée par la jurisprudence, n'est plus soutenable depuis la loi du 25 mai 1838 : l'article 3, en effet, après avoir déclaré le juge de paix compétent en matière de demande en validité de saisie-gagerie lorsque le prix de location n'excède pas 400 francs, dispose *in fine* : « Si le prix principal du bail consiste en prestations non appréciables d'après les mercuriales, ou s'il s'agit de baux à colons, partiaires, le juge de paix déterminera la compétence en prenant pour base du revenu de la propriété le prin-

cipal de la contribution foncière de l'année courante multiplié par cinq ».

On ne s'est pas tenu pour battu, et l'on a soutenu que le texte de l'article 3, en ne donnant au bailleur le droit de saisir-gager que « pour loyers et fermages échus », lui refusait par là même ce droit relativement aux autres créances résultant du bail. Cette interprétation absolument judaïque ne saurait prévaloir un seul instant : le but de la saisie-gagerie est précisément d'assurer l'exécution du privilège du bailleur ; or, ce privilège garantit tout ce qui concerne l'exécution du bail ; la saisie-gagerie doit donc être aussi étendue et dès lors peut être exercée pour toutes les créances du bailleur contre le preneur qui ont pour cause l'exécution du bail.

Accessoire du privilège, la saisie-gagerie ne peut être exercée qu'à l'occasion de créances exigibles ; faite auparavant, elle devrait être annulée et pourrait même entraîner des dommages-intérêts à la charge du propriétaire. La Cour d'Alger a fait une application de ce principe à l'occasion d'avances du maître au colon : « En fait, dit l'arrêt, attendu qu'en l'absence de toute stipulation, les avances faites par un propriétaire au métayer ne sont exigibles qu'après que le métayer, par la vente de sa part de fruits, s'est procuré les ressources nécessaires au remboursement ; qu'au moment où la saisie-gagerie a été interposée, la récolte des blés seule était recueillie et non partagée, celles plus importantes des tabacs et des vins n'étaient pas même faites, qu'ainsi cette saisie était certainement prématurée, par suite faite sans droit et que, sous ce rapport, Debos (le colon) a éprouvé un préjudice dont il lui est dû réparation ». (Sirey, 1878. 2. 327).

La saisie-gagerie n'est pas une voie d'exécution forcée. Elle rentre dans la catégorie des saisies de précaution et n'est que le préliminaire de la saisie-exécution : celle-ci consiste d'abord à faire mettre sous la main de justice, puis vendre les objets mobiliers affectés au privilège, pour être payé sur le prix. Si ces objets ne sont pas entre les mains du débiteur, il faut procéder à la saisie-revendication entre les mains du tiers détenteur. On a vu les conditions d'exercice de cette revendication (Art. 2102) appliquée au privilège du bailleur. Elle doit être faite dans un délai de 40 jours après le déplacement des objets sur lesquels elle porte.

L'article 592 du Code de Procédure civile donne la liste des objets qui ne peuvent être compris dans une saisie-exécution ; ce sont : 1° les objets que la loi déclare immeubles par destination ; 2° le coucher nécessaire des saisis, ceux de leurs enfants vivant avec eux, les habits dont les saisis sont vêtus et couverts ; 3° les livres, machines et instruments relatifs à la profession du saisi, les outils, farines et menues denrées nécessaires à la consommation du saisi et de sa famille pendant un mois, enfin une vache, ou trois brebis, ou deux chèvres. L'article 593 ajoute : « Lesdits objets ne pourront être saisis pour aucune créance, même celle de l'État, si ce n'est pour fermages et moissons des terres à la culture desquelles ils sont employés ». Toutefois ce même article apporte une restriction à l'exception qu'il vient de formuler dans des termes aussi absolus, par ce membre de phrase : « Les objets spécifiés dans le numéro 2 du précédent article ne pourront être saisis pour aucune créance ». Ces objets comprennent : « le coucher nécessaire des saisis, ceux de leurs enfants vivant avec eux, les habits dont les saisis sont vêtus et couverts ».

Cette extension au profit du bailleur des règles relatives à la saisissabilité de certains biens se trouve ainsi compléter la série des mesures conservatoires destinées à assurer au propriétaire le remboursement de ses créances.

SECTION IV

DROITS DU COLON

Les droits du colon se résument en ce qu'il est copropriétaire avec le bailleur des fruits et produits de la métairie. Nous avons signalé en leur lieu les différentes conséquences de ce principe. On a vu que les créances du propriétaire sont garanties par un privilège ; le colon peut, lui aussi, être créancier du maître, par exemple si le compte annuel se solde par un reliquat à la charge de ce dernier. Le colon aura-t-il dans ce cas un privilège ? Certains auteurs l'ont soutenu, mais la négative est presque universellement admise et n'est qu'une conséquence du principe : nul privilège sans texte.

SECTION V

DROITS COMMUNS AUX DEUX PARTIES ET COMPÉTENCE

Aux termes de l'article 11 : « Chacune des parties peut demander le règlement annuel du compte d'exploitation. Le juge de paix prononce sur les difficultés relatives aux articles du compte lorsque les obligations résultant du contrat ne sont pas contestées, sans appel lorsque l'objet de la contestation ne dépasse pas le taux de sa compétence générale en dernier ressort, et à charge d'appel à quelque somme qu'il puisse s'élever. Le juge

statue sur le vu des registres des parties ; il peut même admettre la preuve testimoniale s'il le juge convenable. »

« Ce réglement de compte, disait M. Million, a une grande importance, aussi bien pour le colon que pour le bailleur ; il permet à l'un et à l'autre de juger du résultat de leurs efforts et, fort souvent, leur indique les réformes qu'ils ont à opérer dans leurs pratiques pour arriver à des résultats plus favorables. C'est pour cela que l'article 11 édicte que chaque partie peut demander le réglement annuel du compte d'exploitation, et organise en cas de contestation une procédure simple, facile et peu coûteuse pour arriver au réglement ».

Quel sera le magistrat compétent pour statuer sur les articles de ce compte ? L'alinéa 2 de l'article 11 précité nous donne la réponse : ce sera le juge de paix. La rédaction de cet article dans le projet voté par le Sénat, le 18 juin 1880, portait : « Le juge de paix prononce sans appel lorsque l'objet de la contestation ne dépasse pas 100 francs », tandis que le nouveau texte dispose « lorsque l'objet de la contestation ne dépasse pas le taux de sa compétence générale en dernier ressort. M. Million nous donne la raison d'être de cette divergence de rédaction : la compétence en dernier ressort limitée à 100 francs a paru trop restreinte à la Commission, en raison de l'augmentation des frais de justice résultant de la loi de 1822 sur l'enregistrement, et il lui a semblé qu'il ne fallait accorder la voie de l'appel que pour les litiges dont l'intérêt est au moins égal au montant des sommes à avancer pour se faire rendre justice.

Cette considération a fait rejeter comme trop faible en principe la limitation de 100 francs pour la compétence du juge de paix en dernier ressort ; mais, comme on attendait une loi qui modifiât le taux de cette compétence,

—une Commission spéciale étudiait alors la question, — on voulut laisser au législateur de l'avenir le soin de fixer le taux dont s'agit, et c'est dans ce but qu'on employa une formule générale qui, par sa rédaction même, devait se prêter à toutes les éventualités. Au fond les deux rédactions — celle du projet de 1880 et celle de la loi de 1889 — expriment donc la même idée ; il n'y a entre elles qu'une différence de forme.

Lors de la discussion du projet définitif, il fut expliqué par le ministre de l'agriculture et le rapporteur au Sénat que l'article 11 n'est qu'une application du droit commun. Malgré cette affirmation, nous sommes obligé de reconnaître que l'article précité consacre au contraire une double dérogation aux règles générales relatives à la compétence des juges de paix : 1° Relativement au taux de cette compétence ; 2° en matière de preuve. — *Relativement au taux de la compétence* : La loi du 25 mai 1838 qui règle la matière limite le taux de la compétence en premier ressort des juges de paix à 200 francs en matière personnelle et mobilière, à charge d'appel (art. 1) et, en matière de baux, elle leur permet bien de connaître de toute contestation « à quelque valeur que la demande puisse s'élever », mais pourvu que le prix de la location n'excède pas 400 francs. Or, d'après la loi de 1889, le juge de paix connaîtra valablement en premier ressort de toute demande ayant trait au règlement du compte d'exploitation lorsque les obligations résultant du contrat ne seront pas contestées, à quelque chiffre que puisse s'élever cette demande. — *Au point de vue de la preuve* : En principe, la preuve testimoniale n'est admise qu'autant que la demande n'est pas supérieure à 150 francs. Les registres et papiers domestiques ne sont qu'un mode de preuve exceptionnel. L'alinéa 3

de l'article 11 admet au contraire dans tous les cas la preuve résultant des registres des parties, et donne toute liberté au juge pour recevoir la preuve testimoniale. M. Million explique ainsi cette dérogation aux règles du droit commun : le contrat de métayage, dit-il, établit des relations continuelles entre le propriétaire et le métayer ; l'un et l'autre font journellement des recettes ou des avances dans un intérêt commun : il serait difficile de les astreindre à un mode fixe de preuve. Aussi l'article 11 a-t-il dû étendre le pouvoir du juge en matière de preuve, en lui indiquant qu'il doit surtout se faire mettre sous les yeux les registres des parties si elles en ont ; il donne au juge — et par juge entendez le juge d'appel aussi bien que le juge de paix — toute latitude pour admettre la preuve testimoniale.

En résumé l'article 11 règle : 1° la nature des différends qui peuvent être soumis au juge de paix ; 2° le taux de la compétence de ce magistrat relativement à ces différends ; 3° les modes de preuve admis en la matière. Revenons sur le premier de ces points et précisons-le :

Quels sont les différends dont le juge de paix peut connaître ? — Ce sont ceux portant exclusivement sur les articles du compte, c'est-à-dire sur les recettes et les dépenses, sans toucher aux obligations résultant du contrat ; en d'autres termes, comme l'a dit M. de Casabianca lors de la discussion du projet au Sénat, lorsque « les principes mêmes du contrat ne seront pas contestés », le juge de paix pourra statuer sans limitation de taux.

M. de Casabianca est ainsi amené à distinguer, d'un côté le principe de l'obligation et, de l'autre, les conséquences de cette obligation : « La loi telle qu'elle a été votée par la Chambre des députés, dit-il, a les consé-

quences que voici : Toutes les fois que, sur le principe même de l'obligation, de la dette, du contrat, on est d'accord, le juge de paix peut aller de l'avant et statuer, même quand il s'agit de 40.000, de 50.000 francs. Le ministre de l'agriculture et le rapporteur au Sénat ont nié que telle fût l'interprétation à donner à l'article 11 du projet ; cependant il n'y a pas de doute possible. Le texte est suffisamment clair pour se passer de commentaire.

Le débat roule-t-il sur une question autre qu'une question de chiffres, on appliquera le droit commun en matière de compétence, contenu dans la loi du 25 mai 1838. Le tribunal civil d'Agen a fait une application de ce principe à l'espèce suivante : Un propriétaire, Delbosq, accusait son colon Delbru d'inculture, de malfaçon, et le colon de son côté prétendait que son propriétaire s'était rendu coupable d'abus de jouissance à son égard. Le colon souleva l'exception d'incompétence sur une assignation à lui donnée devant le tribunal de première instance d'Agen : « Attendu, dit ce tribunal, qu'il importe avant tout de statuer sur l'exception proposée... Attendu que l'article 11 de la loi du 18 juillet 1889 sur le bail à colonage partiaire invoqué par Delbru père et fils à l'appui de leur exception, dispose que le juge de paix prononce sur les difficultés relatives aux articles du compte annuel d'exploitation... Attendu que ledit article qui a pour objet de faciliter le réglement de compte entre le colon et le bailleur ne peut être appliqué aux contestations qui peuvent s'élever entre parties au sujet des accusations réciproques d'inculture, de malfaçon, de privation de jouissance ou d'autres abus ou infractions à la loi même du contrat de bail ; qu'alors la compétence des tribunaux de première instance est la

règle et que les lois du 25 mai 1838 et du 11 juillet 1889 sont applicables... (*Annales des justices de paix*, p. 348, *An.* 1891).

Lorsque le compte a été arrêté entre les parties d'une façon définitive, le juge de paix n'est plus compétent pour statuer sur la demande en paiement du reliquat de ce compte que dans les limites fixées par l'article 12 de la loi du 25 mai 1838 ; une pareille demande excède la compétence exceptionnelle attribuée au juge de paix par l'article 11 de la loi du 18 juillet 1889 (En ce sens, jugement du tribunal civil de Charolles du 9 février 1893 rapporté dans les *Annales des justices de paix* (*An.* 1893. p. 319).

Nous avons indiqué la compétence *ratione materiæ* ; passons à la compétence *ratione personæ* : en d'autres termes, après avoir dit quand et à quelles conditions le juge de paix est compétent, nous devons préciser et dire quel est ce juge de paix. Sera-ce celui du domicile du défendeur comme en matière personnelle ? Ou bien celui de la situation de l'immeuble comme en matière réelle ? A notre avis, le différend que fait naître un réglement de compte donne lieu à une action personnelle, puisqu'il porte sur le montant d'une prestation, d'une créance : On appliquera dès lors la règle : *Actor sequitur forum rei* : le juge de paix compétent sera celui du domicile du défendeur.

Cette solution s'impose pour ceux qui voient dans le colonage un cas particulier du louage ; pour nous qui considérons ce contrat comme un contrat spécial et *sui generis*, nous appliquons purement et simplement les principes généraux de compétence, en nous basant sur la nature du litige. Il est vrai que, dans la pratique, cette solution ne sera pas sans présenter quel-

ques inconvénients, dans le cas par exemple où le débat est soulevé par le colon et où le maître habite loin de la métairie : la question sera alors soumise à des juges qui, en raison de la distance, pourront ne pas présenter les mêmes garanties de compétence que les juges de la situation de l'immeuble. C'est là, il faut en convenir, un inconvénient peu considérable, et notre système a l'avantage d'être plus juridique que le système contraire attributif de compétence au juge de la situation de l'immeuble.

La Cour de Limoges, dans un arrêt du 30 avril 1894, a pourtant consacré ce dernier : « Considérant, dit l'arrêt, que le louage à colonage partiaire tel qu'il est pratiqué en Limousin et dans la Marche constitue, dans les rapports qui existent entre le propriétaire et le colon, relativement aux comptes qu'ils ont à régler et aux indemnités qu'ils peuvent respectivement se devoir, un contrat présentant les caractères d'une société civile et que, par suite, les litiges relatifs aux réglements des produits de la société doivent être portés devant le tribunal dans le ressort duquel la société est établie ». (*Annales des justices de paix*, p. 32. An. 1895).

Il est certain que si l'on décide que le colonage est une société, on est conduit à attribuer compétence au juge de la situation de la métairie, par application de l'alinéa 5 de l'article 59 du Code de procédure civile : « En matière de société (le défendeur sera assigné), tant qu'elle existe, devant le juge du lieu où elle est établie » ; d'ailleurs, le commentaire fait remarquer que l'arrêt précité fonde sa solution sur les usages du Limousin et de la Marche, en sorte que la doctrine qu'il consacre dépendrait des usages locaux, et n'est pas applicable à toute la France.

Prescription

L'article 12 porte : « Toute action résultant du bail à colonat partiaire se prescrit par 5 ans à partir de la sortie du colon. » Aux termes de l'article 2277 du Code civil, les loyers et fermages se prescrivent par 5 ans et la prescription trentenaire était seule applicable en matière de bail à portion de fruits. « L'article 11, dit M. Clément, rapporteur au Sénat, fait cesser cet état de choses : il porte que toute action résultant du bail à colonage partiaire se prescrit par 5 ans à partir de la sortie du colon. Il n'établit pas, comme l'article 2277, une prescription spéciale pour chaque annuité. C'est à partir de la sortie du colon que la prescription qu'il crée commence à courir, mais elle s'étend à toutes les actions qui peuvent naître du contrat de métayage, à la différence de la prescription de l'article 2277 qui ne s'applique qu'à la dette annuelle des loyers et fermages. Cette règle nouvelle aura pour effet de hâter, après la sortie du colon, l'apurement du compte qui ne peut pas être différé sans de graves inconvénients. »

Il ne faudrait pas cependant conclure de cet article que la partie créancière sera forclose dans tous les cas au bout des 5 années qui suivront l'expiration du bail ; pour éviter cette forclusion, il lui suffira d'arrêter le compte avec son adversaire ou d'obtenir de lui la reconnaissance de son droit. (Article 2248) ; d'une manière plus générale, d'interrompre la prescription qui la menace: de cette façon, la créance ne se prescrira plus que par 30 ans conformément au droit commun.

CHAPITRE IV

Preuve du contrat et enregistrement

SECTION I

PREUVE

Le colonage étant un contrat consensuel est parfait par le seul accord des parties. Quand il a fait l'objet d'un écrit, il n'y a pas de difficulté relativement à la preuve ; mais, au cas d'accord verbal, chacune des parties peut contester, soit l'existence même du contrat, soit le quantum de la prestation, soit la durée du bail à colonage.

§ I. — L'EXISTENCE DU CONTRAT EST CONTESTÉE

Il faut supposer que le bail n'a encore reçu aucun commencement d'exécution ; comment, dans ce cas, la partie qui se prévaut de son existence pourra-t-elle administrer une semblable preuve ? La réponse dépend du caractère que l'on attribue à notre contrat ; y voit-on un louage, on devra appliquer l'article 1715 aux termes duquel : « Si le bail fait sans écrit n'a encore reçu aucun commencement d'exécution et que l'une des parties le nie, la preuve ne peut être reçue par témoins,

quelque modique qu'en soit le prix et quoiqu'on allègue qu'il y a eu des arrhes données ; le serment peut seulement être déféré à celui qui nie le bail ».

Les auteurs qui voient dans le métayage une association appliquent la règle de l'article 1834 (al. 1) ainsi conçu : « Toutes sociétés doivent être rédigées par écrit lorsque leur valeur est de plus de 150 francs. La preuve testimoniale n'est point admise contre et outre le contenu en l'acte de société, ni sur ce qui serait allégué avoir été dit avant, lors ou depuis cet acte, encore qu'il s'agisse d'une somme ou valeur moindre de 150 francs. ». Nous adoptons ce système, non pas parce que nous assimilons le colonage à la société, mais parce que l'article 1834 n'est qu'une application des règles du droit commun posées dans les articles 1341 et suivants. Ce sont en effet ces règles qu'il nous faut appliquer dans l'espèce, puisque la loi de 1889 est restée muette sur la question. Son silence paraît d'autant plus significatif que, dans l'article 13, le législateur reporte à certains articles de la section I du titre du louage, — section où sont précisément compris les articles 1715 et 1716, — et qu'il passe sous silence ces deux textes.

L'application au colonage des règles du droit commun conduit aux déductions suivantes :

Si la valeur de l'objet est inférieure à 150 francs, la convention intervenue entre les parties peut être établie par tous les moyens de preuve, par témoins ou par présomptions. Celles-ci ne pourront être reçues qu'autant qu'elles seront « graves, précises et concordantes » (Art. 1353). Il est bien entendu que nous sommes dans l'hypothèse où l'accord a été purement verbal, car s'il y avait un écrit, ni la preuve testimoniale, ni les présomptions ne sauraient être admises contre et outre le contenu en l'acte (Art. 1834 précité.)

La valeur de l'objet est-elle supérieure à 150 francs, la preuve testimoniale ne sera recevable que s'il y a un commencement de preuve par écrit et, par là, il faut entendre « tout acte par écrit qui est émané de celui contre lequel la demande est formée ou de celui qu'il représente » (Art. 1347). Il n'y a d'exception à cette règle qu'autant qu'il a été impossible au créancier de se procurer une preuve littérale de l'obligation (Art. 1348). Cette impossibilité ne nous apparaît guère que comme théorique : le cas se présentera bien rarement dans la pratique.

C'est la valeur de l'objet du contrat qui doit indiquer si l'intérêt est ou non supérieur à 150 francs. Il ne suffit pas que le montant des prestations de chaque année ne dépasse pas ce chiffre : il faut encore que l'ensemble de toutes les redevances annuelles, pendant la durée entière du bail, n'excède pas 150 francs. On comprend que, dans ces conditions, la preuve testimoniale sera bien rarement admise.

L'application au colonage des règles du droit commun en matière de preuve s'explique, même dans le système qui fait de ce contrat un cas particulier du louage : en effet, les partisans de cette dernière opinion ne sont pas d'accord sur l'interprétation à donner à l'article 1715 ; les uns soutiennent que ce texte, tout en prohibant la preuve testimoniale dans tous les cas, n'a entendu proscrire que cette preuve isolément, sauf à en revenir au droit commun de l'article 1347 quand il y a commencement de preuve par écrit. (En ce sens, Cassation, Requêtes 1er août 1867 — Sirey 67. 1. 373 — Rouen, 20 mars 1873.)

Une autre variante, donnant à l'article 1715 une interprétation toute littérale et restrictive, exclut dans

tous les cas la preuve par témoins, soit seule, soit accompagnée d'un écrit (En ce sens Cass. 1873 (1) ; Rennes 1871 (2) ; Nancy 1871 ; Paris 1862). On voit, d'après les arrêts précités à l'appui de l'une et l'autre opinion, que la Cour de cassation s'est déjugée en 1867 et en 1873. Les auteurs ne sont pas moins divisés sur la question : tandis que MM. Laurent, Aubry et Rau et Duvergier adoptent la première opinion, MM. Troplong, Marcadé, Duranton et Guillouard (3) soutiennent la seconde, c'est-à-dire qu'ils excluent formellement la preuve testimoniale.

« Le vice de l'opinion contraire, écrit Guillouard, consiste selon nous à voir dans les articles 1341 et 1347 deux règles distinctes indépendantes : dans cette théorie, l'article 1715 introduit une exception à la première règle, celle de l'article 1341, mais il ne s'occupe pas de l'autre, celle de l'article 1347 » (4). On répond que toute exception est de droit étroit et qu'étendre à l'article 1347 celle dont il est question ici, spéciale à l'article 1341, c'est méconnaître un principe fondamental de droit. Nous n'avons pas à prendre parti pour l'un ou l'autre de ces systèmes, la question qu'ils soulèvent n'ayant de raison d'être qu'autant qu'on assimile le bail à colonage au bail à ferme, puisque l'article 1715 n'a trait qu'au louage : nous voulions seulement faire voir que, même dans l'hypothèse d'un louage, le droit commun en matière de preuve peut s'appliquer lorsque l'objet dépasse 150 francs.

(1) Arrêt du 19 février ; Sirey, 73, 1, 33.

(2) Arrêt du 30 août ; Dalloz, 72, II, 150.

(3) Laurent, XXV, n° 75 ; Aubry et Rau, IV, § 364 ; Duvergier, I n° 267 ; Troplong, *Louage*, I, n° 112 ; Marcadé, art. 1715, n° 2 ; Duranton, XVII, n° 54.

(4) *Louage*, I, n° 78.

Si l'on admet la première de ces deux variantes, celle qui consacre l'application du droit commun lorsqu'il y a un écrit, il est clair qu'il n'y a plus d'intérêt à distinguer si le colonage est un bail ou une association, puisque le résultat pratique est le même relativement à la preuve. Il peut être suppléé au défaut de preuve littérale par le serment : cela résulte de l'article 1358 aux termes duquel : « Le serment décisoire peut être déféré sur quelque espèce de contestation que ce soit ». On sait qu'il faut entendre par serment décisoire « celui qu'une partie défère à l'autre pour en faire dépendre le jugement de la cause (Art. 1357) ». Le serment supplétoire déféré d'office par le juge ne saurait être admis; il est en effet de principe qu'il ne peut être déféré en matière excédant 150 francs qu'autant qu'il existe un commencement de preuve par écrit (Cassation, 24 juillet 1865 — Sirey, 65. 1. 405). — En ce sens, Aubry et Rau, Demolombe, Laurent.

Le demandeur peut encore faire interroger son adversaire sur faits et articles; cette faculté résulte de l'article 324 du Code de Procédure civile ainsi conçu : « Les parties peuvent en toutes matières et en tout état de cause, demander de se faire interroger respectivement sur faits et articles pertinents concernant seulement la matière dont il est question, sans retard de l'instruction ni du jugement ». Les termes très généraux de cet article permettent son application, même en matière de louage; la raison de douter vient de ces mots de l'article 1715 *in fine :* « Le serment peut seulement être déféré à celui qui nie le bail. » M. Troplong s'étonne que la précision de ce texte n'ait pas prévenu d'inconcevables divergences sur un point si nettement décidé par le législateur. Un arrêt de la Cour de Caen en date du 21 mai 1875 consacre ce système.

« Attendu, porte l'arrêt précité, qu'il faut aller plus loin et décider que le tribunal n'était pas autorisé à ordonner un interrogatoire sur faits et articles ayant pour but de provoquer l'aveu de la partie autrement que par un délatif de serment ; que c'est ce qui résulte de l'article 1715 du Code civil portant textuellement ce qui suit : « Le serment peut seulement être déféré à la partie qui nie le bail » — que cette disposition si nette n'aurait pas eu de raison d'être si elle ne proscrivait pas toute autre procédure, puisque le serment décisoire peut être déféré sur quelque espèce de contestation que ce soit. Attendu qu'on objecterait vainement que l'article 324 du Code de Procédure civile autorise l'interrogatoire en toutes matières ; attendu que c'est là une disposition générale, laquelle comporte les exceptions qui peuvent résulter d'un texte spécial, d'où suit que c'est à ce texte spécial qu'il faut se rattacher. » (*Recueil de Caen*, 1875, p. 127.) On peut répondre que le législateur a eu seulement en vue, dans l'article 1715, de prohiber la preuve par témoins, à cause des lenteurs de l'enquête, des frais qu'elle entraîne et de ses résultats plus ou moins douteux. « La disposition de l'article 1715, disait le tribun Mouricault, est fondée sur les inconvénients particuliers de la preuve testimoniale, en cette matière où tout est urgent ». Quant à l'argument tiré de ces mots : « le serment peut seulement être déféré... », on le réfute en disant que l'interrogatoire sur faits et articles a le même but que le serment : provoquer l'aveu du défendeur, et qu'il n'est pas supposable que le législateur ait interdit le premier en autorisant le deuxième : c'est l'avis de Guillouard et de Laurent.

Comme le fait observer judicieusement le premier de

ces auteurs (1), l'interrogatoire sur faits et articles n'est pas un mode de preuve au même titre que le serment ; ce n'est qu'un moyen de procédure destiné à provoquer l'aveu ; à quel titre donc le législateur l'aurait-il proscrit ?

§ II. — LE MONTANT DE LA PRESTATION EST CONTESTÉ

L'article 1716 dispose : « Lorsqu'il y aura contestation sur le prix du bail verbal dont l'exécution a commencé et qu'il n'existera point de quittance, le propriétaire en sera cru sur son serment, si mieux n'aime le locataire demander l'estimation par experts ; auquel cas les frais de l'expertise restent à sa charge si l'estimation excède le prix qu'il a déclaré ». Le Code rejette ainsi implicitement la preuve testimoniale pour le prix du bail commencé, de même qu'il la rejette en termes formels dans l'article précédent, lorsqu'il s'agit de l'existence même du bail.

Dans la pratique, il est rare qu'au cas de colonage la contestation porte sur le quantum de la prestation : celle-ci est presque toujours de la moitié ; il est certain, au surplus, que l'article 1716 précité ne saurait s'appliquer à notre contrat en tant qu'il donne force probante au serment du propriétaire ; l'article 2 porte en effet : « Les fruits et produits se partagent par moitié s'il n'y a stipulation ou usage contraire. » Les travaux préparatoires viennent d'ailleurs confirmer cette interprétation. Après avoir indiqué que la règle est le partage par moitié, M. Million ajoute qu'à défaut de proportion formelle, c'est l'usage des lieux qui fait varier cette pro-

(1) *Louage*, tome I, n° 77.

portion. On ne verrait au surplus aucune bonne raison pour faire une situation plus avantageuse au maître qu'au colon sous le rapport de la preuve, dans un contrat où les parties ont des intérêts communs.

Ainsi le serment du propriétaire ne sera pas admis quand les parties seront en désaccord sur le quantum de la prestation principale, et il y a même raison de décider pour les prestations accessoires : charges de culture et autres redevances en nature ; en l'absence d'une stipulation expresse, le propriétaire ne sera pas cru, même sur son serment, et on appliquera l'article 1162 aux termes duquel : « Dans le doute, la convention s'interprète contre celui qui a stipulé et en faveur de celui qui a contracté l'obligation ».

L'article 1716 permet au preneur de demander une expertise ; ce même droit appartient-il au colon ? Nous ne faisons pas de difficultés pour le lui reconnaître, non pas en vertu de l'article 1716 qui, nous l'avons dit, est inapplicable en l'espèce, mais conformément au droit commun ; les frais de cette expertise devront donc être supportés proportionnellement par chaque partie.

§ III. — LA CONTESTATION PORTE SUR LA DURÉE DU CONTRAT

Nous envisageons l'hypothèse où, en dehors de toute contestation sur l'existence du contrat ou sur le quantum de la prestation, les parties sont en désaccord au point de vue de la durée du bail. Etudions cette question au cas de bail à ferme. Les articles 1736 et 1774 sont inapplicables en l'espèce, pense M. Laurent : ils règlent la durée du bail écrit ou non écrit que les parties n'ont pas fixée elles-mêmes ; mais, dans l'hypothèse qui nous occupe, on suppose précisément que les parties ont fixé

cette durée et que l'une d'elles demande à en faire la preuve. La question n'est pas davantage résolue par les articles 1715 et 1716 qui visent le cas où l'existence du bail ou le montant de la prestation est en cause.

Dans ces conditions, le guide le plus sûr est le droit commun ; on appliquera donc les articles 1341 et suivants. MM. Aubry et Rau n'admettent la preuve testimoniale qu'autant qu'il y a un commencement de preuve par écrit ; Guillouard prohibe cette même preuve soit seule, soit accompagnée d'un écrit : pour lui, la durée du bail doit être fixée par les articles 1736, 1758, 1774, c'est-à-dire comme si le bail avait été fait sans limitation de durée. Il cite un arrêt de la Cour de Metz affirmant « qu'il serait peu logique d'admettre, dans les contestations relatives à la durée du bail, une sorte de preuve que la loi a répudiée lorsqu'il s'agit du prix de ce bail ; que l'analogie doit faire accueillir dans les deux cas une règle ou plutôt une prohibition commune. » (Sirey, 57, 2, 145). L'opinion de M. Laurent, c'est-à-dire le retour au droit commun, nous satisfait d'autant plus au cas de colonage que nous avons contesté l'application à ce contrat de l'article 1715 et que nous donnerons la même solution relativement aux articles 1736 et 1774 qui, d'ailleurs, sont étrangers à l'espèce.

Si la contestation ne porte, ni sur l'existence ou la durée du bail, ni sur le montant de la prestation, on devra, pour le bail à métairie comme pour le bail à ferme, appliquer le droit commun. Tel serait le cas où les parties seraient en désaccord sur le fait des achats et des ventes, sur la qualité ou le prix des objets vendus, sur les avances faites. Il faut même, dans un grand nombre de ces hypothèses, reconnaître au juge un pouvoir souverain d'appréciation : on se conformera ainsi à

la volonté du législateur de 1889 qui donne aux tribunaux la faculté d'admettre, même la preuve testimoniale, s'ils le jugent convenable (Art. 4 *in fine*). N'était ce texte, on appliquerait l'article 1348 alinéa 1 aux termes duquel : « Elles (les règles relatives à l'admission de la preuve testimoniale) reçoivent exception toutes les fois qu'il n'a pas été possible au créancier de se procurer une preuve littérale de l'obligation qui a été contractée envers lui ». En fait sinon théoriquement, cette impossibilité existera souvent, car il est bien difficile de soumettre les parties, les métayers surtout, gens d'ordinaire peu lettrés, à l'obligation de constater par écrit toutes les opérations qu'ils font au cours du contrat.

Il est à souhaiter pourtant que les parties tiennent des registres ; avant la loi de 1889, le tribunal d'appel de Lyon, dans un projet qu'il présenta, rendait l'emploi de ces registres obligatoire. On lit dans l'article 15 de ce projet : « Le propriétaire et le colon partiaire ont chacun un livre : le propriétaire écrit sur tous deux au fur à mesure chaque avance qu'il fait au colon partiaire, chaque paiement qu'il en reçoit ; ces livres font foi en justice sur leurs comptes respectifs ; à défaut par le colon partiaire de présenter son double, le propriétaire est cru sur la représentation du sien ; il est tenu, si le colon l'exige, d'en affirmer la sincérité.

Prévoyant le cas où il existe des registres, le législateur de 1889 dispose dans l'alinéa 3 de l'article 11 : « Le juge statue sur le vu des registres des parties ; c'est dire qu'il doit les prendre en grande considération, surtout s'ils sont bien tenus et réguliers en la forme.

SECTION II

ENREGISTREMENT

§ I. — HISTORIQUE

La loi du 22 frimaire an VII dispose dans son article 2 : « Les droits d'enregistrement sont fixes ou proportionnels, suivant la nature des actes et mutations qui y sont assujettis. » Ce texte consacre implicitement la distinction fondamentale en matière d'enregistrement entre le droit d'acte et le droit de mutation : le droit d'acte est perçu sur un écrit ; il se calcule sur le montant de la valeur exprimée ou est établi par la nature de l'opération juridique mentionnée en l'écrit ; l'Administration n'est jamais fondée à rechercher si les parties ont fait une déclaration sincère ou fausse, si l'opération juridique s'analyse bien en celle dont il est fait mention. Au contraire le droit de mutation devant être perçu, non plus sur l'écrit, mais sur la mutation opérée, l'Administration a le droit de rechercher si, sous les dehors de l'opération juridique exprimée en l'acte, ne se dissimule pas un autre contrat, si en un mot la réalité est conforme à l'apparence.

Ces expressions « droits d'acte », « droits de mutation » ne sont pas, à vrai dire, rigoureusement exactes : elles tendraient à faire croire que les droits de mutation sont tous ceux perçus à l'occasion d'une mutation, les droits d'acte devant seuls être perçus dans les autres cas. Il n'en est pas ainsi : « Certains faits juridiques, dit M. Demante, n'encourent l'impôt qu'autant qu'ils sont

constatés par acte : tels sont les baux sous la loi de frimaire. Dans ce cas l'impôt est appelé droit d'acte. D'autres sont imposés en eux-mêmes : à défaut d'acte, l'Administration peut les rechercher et en faire la preuve par d'autres moyens. Dans ce cas, l'impôt est appelé droit de mutation.

Les droits d'acte comme les droits de mutation peuvent d'ailleurs être fixes ou proportionnels.

Le droit fixe s'applique aux actes qui ne contiennent ni obligation, ni libération, ni condamnation, collocation ou liquidation de sommes et valeurs, ni transmission de propriété, d'usufruit ou de jouissance de biens meubles ou immeubles (art. 3, loi de frimaire). Le droit proportionnel, au contraire, est établi pour toutes les opérations juridiques citées dans l'article précédent, et s'applique à toutes les transmissions entre-vifs et par décès, mobilières ou immobilières (art. 4), qu'elles portent sur la propriété, l'usufruit ou la jouissance. Les baux rentrent certainement dans les termes de l'article 4, et partant sont soumis au droit proportionnel.

D'après la loi de frimaire, si le bail était d'une seule année, le droit était perçu sur le loyer ou fermage ; si le bail était de deux années, on percevait le droit sur le prix des deux années cumulées. Quant aux baux d'une plus longue durée, pourvu toutefois que leur durée fût limitée, le droit était également perçu sur le prix cumulé, savoir, pour les deux premières années, à raison de 1 franc par 100 francs, et sur les deux autres, sur le pied de 25 centimes pour 100 francs, (Art. 6, § 3, n° 2). La loi du 27 ventôse an 9 modifia ce droit proportionnel dans un sens restrictif : elle le réduisit à 75 centimes pour 100 francs sur les deux premières années, et à 20 centimes pour 100 francs sur le montant

des années suivantes (Art. 8). Enfin, la loi du 16 juin 1824 le fixa à 20 centimes pour 100 francs sur le prix cumulé de toutes les années.

Ces dispositions, écrites en vue du bail à ferme ou à loyer, sont-elles applicables aux baux à colonage ? L'affirmative résulte de l'article 15, 1°, alinéa 3 ; il n'y a aucun doute sur la quotité du droit exigible : c'est la même pour toute espèce de baux sauf, lorsque le prix est stipulé payable en nature, la difficulté d'évaluer c'est-à-dire de convertir en chiffres cette redevance. L'opération dont s'agit constitue la liquidation du droit, et fera l'objet d'un paragraphe distinct.

En résumé, la loi de frimaire soumet au droit de 20 cent. par 100 francs les baux à métayage comme les baux à ferme qui ont fait l'objet d'un écrit, mais ceux-là seulement. La loi du 23 août 1871 soumet au même droit les baux à ferme faits verbalement, et elle décide : « Lorsqu'il n'existe pas de conventions écrites constatant une mutation de jouissance de biens immeubles, il y est suppléé par des déclarations détaillées et estimatives, dans les trois mois de l'entrée en jouissance ». (Art. 11). Ainsi les baux verbaux doivent être déclarés à l'enregistrement : les termes mêmes dont s'est servi le législateur dans cet article sembleraient indiquer que le bail à colonage verbal est soumis à la disposition qu'il édicte ; il n'en est rien cependant. Dans l'Exposé des motifs aussi bien que dans le Rapport de la Commission chargée d'étudier cette loi, il a été dit formellement que l'article 11 ne concerne pas le bail à métairie lequel était considéré au regard de la loi fiscale comme une association et, dès lors, n'était passible que d'un droit fixe : affirmation d'autant plus surprenante, fait remarquer M. Rérolle (p. 329), que jusque-là on avait

toujours perçu sur les baux à métayage le droit proportionnel de bail et jamais le droit fixe de société. Quoiqu'il en soit, l'intention du législateur n'est pas douteuse : l'exception qu'il a consacrée s'explique, dit-on, par la faveur dont il a voulu entourer le contrat de colonage.

Les baux verbaux échappaient ainsi à l'enregistrement, du moins n'étaient-ils assujettis qu'au droit fixe de la société ; cet état de choses dura jusqu'en 1872, sans que l'Administration soulevât aucune réclamation lorsque, à la date du 28 février de cette même année, survint une loi soumettant les sociétés à un droit gradué calculé sur le montant total des apports mobiliers et immobiliers des associés, déduction faite du passif. L'Administration prétendit alors appliquer ce nouveau tarif au colonage ; sa prétention paraissait fondée jusqu'à un certain point, en raison de l'assimilation faite par la loi de 1871 entre notre contrat et la société.

L'Administration pouvait avoir intérêt à exiger ce droit gradué, ainsi qu'on le comprendra aisément par l'espèce suivante : soit un bail à colonage fait pour une période de quinze ans ; l'ensemble des bénéfices revenant au propriétaire est, on le suppose, de 500 francs. L'Administration évalue l'apport du propriétaire à 15 multiplié par 500, ce qui fait 7,500 francs, — l'apport du colon, sous la forme de travail, au même chiffre, soit en tout 15,000 francs ; or, de 10,000 à 20,000 francs, le droit est de 20 francs. Si, au contraire, on applique le droit proportionnel de bail, on prélèvera le droit de 20 centimes par 100 francs sur la part du propriétaire seul en calculant ce droit sur les années cumulées, ce qui donnera $500 \times 15 \times 0{,}0025 = 18{,}75$ au lieu de 20 francs. Ajoutons que l'intérêt de l'Administration à

exiger le droit gradué était plus grand encore au moment où elle émettait cette prétention, parce que le demi-décime n'avait pas encore été ajouté aux deux décimes supplémentaires : il ne le fut que par la loi du 30 décembre 1873.

Le tribunal de Brives fut appelé à se prononcer sur la question (Jugement du 12 août 1873). Le demandeur, — dans l'espèce, le métayer — n'alla pas jusqu'à prétendre qu'il ne devait que le seul droit fixe de société, ce qu'il aurait pu faire en s'appuyant sur la déclaration contenue dans l'Exposé des motifs et dans le Rapport de la loi du 23 août 1871 : il soutint simplement qu'il n'était redevable que du droit proportionnel de bail établi par la loi de frimaire.

« Attendu, porte le jugement, que le demandeur invoque l'article 15 de la loi du 22 frimaire an 7 qui soumet expressément les baux à moitié fruits à un droit proportionnel de 20 centimes par 100 francs. Mais, attendu que l'article 15 de la loi du 22 frimaire an 7 a été forcément modifié par les dispositions des lois du 23 août 1871 et 28 février 1872 relatives à l'enregistrement des baux ; qu'il résulte, en effet, des travaux préparatoires et des discussions législatives que le bail à colonage est considéré en doctrine et en jurisprudence, pour l'application de la loi fiscale, comme une association entre le propriétaire et le colon ; qu'à ce titre il rentre dans la catégorie des associations passibles, quand il y a un acte écrit, d'un droit fixe et gradué ; que, par suite, il a été fait une juste application des articles 1 et 2 de la loi du 28 février 1872 ».

Le tribunal de Brives reconnaissait donc fondée la prétention de l'Enregistrement ; la Cour suprême, par un arrêt du 8 février 1875, cassa ce jugement par ce

motif « que des affirmations émises à propos de dispositions ayant pour objet d'atteindre des locations verbales n'avaient pu, en tous cas, avoir pour objet de changer, soit la quotité, soit la nature des droits établis par les lois préexistantes sur les baux en général. — Qu'il suit de là qu'en décidant que le droit fixe établi sur les actes de société et converti en droit gradué par la loi du 28 février 1872, avait été justement appliqué au bail à colonage constaté par l'acte du 25 octobre 1872 et, en rejetant en conséquence la demande en restitution formée le 24 avril 1873, le jugement attaqué a faussement appliqué les articles 1 et 2 de ladite loi et expressément violé les articles 15 n° 1 de la loi du 22 frimaire an 7 et 1 de celle du 16 juin 1824, Casse..., etc. » (Sirey, 75. 1. 182).

Cette solution nous semble rationnelle : si en effet on peut discuter la nature du contrat de colonage, c'est en se plaçant au point de vue du droit civil, et les conséquences à en tirer ne sauraient s'étendre en dehors du champ d'application de ce même droit ; il est certain qu'au point de vue fiscal par exemple le contrat de colonage est assimilé au louage, et qu'il faudrait un texte formel pour écarter l'application de ce principe et des lois fiscales en général.

L'Administration soumet l'impôt colonique à la loi de 1871 : en effet, dit-elle, on doit dédoubler le bail à colonage ; si la prestation principale échappe au droit proportionnel, la prestation colonique y est soumise, parce qu'elle constitue un prix ; ce prix, ajoute-t-elle, représente le loyer des bâtiments. Nous avons réfuté à plusieurs reprises cette théorie et nous le répétons une fois de plus : la prestation colonique n'est que la représentation de l'écart existant entre le travail et le

capital, écart que la redevance proportionnelle n'a pu combler en raison de son impossibilité à être fractionnée à l'infini, ainsi que peuvent l'exiger les circonstances.

Cette théorie du dédoublement est inadmissible : elle aboutit à ce résultat bizarre de faire du colonage un contrat hybride ; l'envisage-t-on par rapport à la quotité proportionnelle qu'il attribue à chaque partie, c'est une société ; si au contraire on l'envisage au point de vue de ses clauses accessoires, il doit être assimilé au louage au regard de la loi fiscale. Il est bien certain cependant qu'il n'y a qu'un contrat unique ayant pour objet principal une part de fruits en nature et accessoirement diverses autres redevances ; il en est de même dans tout contrat, et partant on applique cette règle fondamentale : *accessorium sequitur principale*. Pourquoi y déroger dans l'espèce ?

En résumé et dans l'état actuel de notre droit, les baux à colonage verbaux ne sont pas soumis à la déclaration à l'enregistrement ; quant aux baux écrits, ils sont assujettis au droit proportionnel des baux à ferme. A propos de ces derniers, il y a lieu de se poser les questions suivantes : comment se calcule le droit et quel en est le montant ? Où et dans quel délai ces baux doivent-ils être enregistrés ? Qui doit supporter les frais d'enregistrement ?

§ II — LIQUIDATION, OU CALCUL ET MONTANT DU DROIT

Aux termes de l'art. 15 de la loi de frimaire (1°, al. 3), le droit se prélève sur la part du propriétaire ; cette part ne comprend pas seulement la quotité proportionnelle des fruits à laquelle il a droit ; elle se compose encore de la moitié du croît et de la moitié du produit des ventes des bestiaux, enfin de la prestation colonique et

des autres redevances quelles qu'elles soient ; en un mot et pour employer une formule générale, le droit se calcule sur l'ensemble des bénéfices et produits que le propriétaire retire de la métairie. On comprend que l'évaluation de ces diverses prestations en nature soit assez difficile et assez complexe : pour celles qui peuvent être estimées d'après les mercuriales, l'évaluation sera faite « d'après les dernières mercuriales du canton de la situation des biens, à la date de l'acte. » — Dans la pratique, on prend les mercuriales des 3 dernières années. — S'il s'agit de redevances qui, par leur nature, ne se prêtent pas à ce mode d'évaluation, les parties en feront une déclaration estimative (Art. 15). En fait, l'Administration s'en rapporte à la déclaration du propriétaire dans tous les cas.

Le droit devant être calculé sur les années cumulées (loi de 1824), il faut multiplier le chiffre représentant la valeur des prestations dues au maître par le nombre des années du bail ; si la durée de celui-ci n'est pas limitée, on multipliera par 25 ; — par 12, 5 si le bail est viager. Cela résulte des articles 15 de la loi de frimaire et 2 de la loi du 21 juin 1875. Le premier dispose que la valeur de la jouissance des immeubles est déterminée pour les baux à durée illimitée « par un capital formé de vingt fois la rente ou le prix annuel et les charges aussi annuelles, » en y ajoutant également les autres charges en capital, et pour les baux à vie, « par un capital formé de 10 fois le prix et les charges annuelles ». Aux termes de l'article 2 de la loi de 1875 : « Dans tous les cas où, conformément à l'article 15 de la loi du 22 frimaire an 7, le revenu doit être multiplié par 20 et par 10, il sera à l'avenir multiplié par 25 et par 12, 5 » ; cette disposition ne s'appliquera qu'aux immeubles ruraux.

Le droit proportionnel ayant été fixé à 20 centimes par 100 francs, il fallait multiplier par 0,002 le produit précédemment obtenu ; des lois de finance postérieures à la loi précitée ont ajouté aux 20 centimes 2 décimes, puis 2 décimes et demi. Cette dernière adjonction a été faite par la loi du 30 décembre 1873 qui nous régit ; il faut donc en définitive multiplier le produit obtenu par 0,0025.

En dehors du droit proportionnel, l'enregistrement pourra exiger accidentellement d'autres droits suivant les circonstances : au cas par exemple où le colon a dû donner caution, il sera dû un droit accessoire égal à la moitié du droit principal, soit 10 centimes par 100 francs. Au cas de transcription et dans l'hypothèse où cette formalité est exigée, c'est-à-dire lorsqu'il s'agit de baux de plus de 18 ans (art. 2 de la loi du 23 mars 1855), il est dû un droit fixe de 1 fr. 50 ; le montant de ce droit avait d'abord été fixé à 1 franc par l'article 12 de la loi de 1855 ; la loi du 28 février 1872, article 4, l'a porté à 1 fr. 50. La transcription d'un bail non soumis à cette formalité (baux de moins de 18 ans) donne lieu à la perception, non plus d'un droit fixe de 1 fr. 50, mais d'un droit proportionnel de 1 fr. 50 par 100 francs. Rappelons qu'aux termes de l'article 2 de la loi de 1855, 5°, est soumis à la formalité de la transcription « tout acte ou jugement constatant, même pour un bail de moindre durée (moins de 18 ans), quittance ou cession d'une somme équivalente à 3 années de fermage non échues ». L'article 2 dispose que les baux non transcrits ne peuvent être opposés aux tiers pour une durée supérieure à 18 ans.

§ III. — OU ET DANS QUEL DÉLAI LES BAUX ÉCRITS DOIVENT-ILS ÊTRE ENREGISTRÉS ?

D'après l'article 26 de la loi de frimaire, les baux authentiques doivent être enregistrés au bureau dans l'arrondissement duquel le notaire rédacteur a sa résidence ; quant aux baux sous seings privés, ils peuvent, de même que ceux passés en pays étranger, être enregistrés dans n'importe quel bureau. La même distinction doit être faite en matière de délai ; le bail est-il authentique, le délai est de dix jours si le notaire réside dans la commune où le bureau est établi, et de quinze jours dans le cas contraire (Art. 20). L'article 22 donne un délai de 3 mois pour faire enregistrer les baux sous signatures privées. A défaut d'observation des délais ci-dessus prescrits, le bailleur et le preneur sont tenus personnellement et sans recours, nonobstant toute stipulation contraire, d'un droit en sus lequel ne peut être inférieur à 50 francs (Art. 14 de la loi du 23 août 1871). A ce chiffre de 50 francs, il convient d'ajouter le double décime et demi, ce qui donne 62 francs 50.

En résumé, c'est le droit commun qui doit être appliqué en ce qui concerne les délais d'enregistrement ainsi que les bureaux compétents.

§ IV — A QUI INCOMBENT LES FRAIS D'ENREGISTREMENT ?

Il n'y a pas de règle absolue à cet égard et l'on devra s'en référer à l'usage des lieux quand la chose sera possible ; en principe cependant, les frais sont à la charge du preneur qui, d'une façon générale, supporte seul les frais et loyaux coûts du contrat ; les auteurs

qui voient dans le colonage une association rejettent ce système ; les frais constituant une charge commune doivent, disent-ils, être supportés par chaque associé proportionnellement à sa part sociale ; Méplain est de ceux qui protestent contre une semblable pratique : « J'ai vu presque constamment admettre, dit-il, que le coût de l'acte, lorsque la convention est rédigée par écrit, doit être supporté par le colon.

C'est une erreur qui vient naturellement à la suite de celle plus radicale qui fait du bail partiaire un louage ; rien n'autorise à la respecter. Le contrat étant une société, l'acte qui en détermine les conditions est un fait social dont les parties doivent supporter la charge en commun. (1) Le colon est-il tenu de payer immédiatement la totalité des droits ? Nous adoptons la négative qui est consacrée pour les baux à ferme par l'article 11 de la loi du 23 août 1871 ; après avoir disposé qu'en principe le droit est exigible lors de l'enregistrement ou de la déclaration, cet article ajoute : « Toutefois si le bail est de plus de 3 ans ou si les parties le requièrent, le montant du droit devra être fractionné en autant de paiements égaux qu'il y aura de périodes triennales dans la durée du bail ».

§ V. — PAR QUEL LAPS DE TEMPS SE PRESCRIVENT LES DROITS D'ENREGISTREMENT AINSI QUE L'AMENDE RÉSULTANT DU DÉFAUT DE DÉCLARATION

Ici encore les règles du droit commun sont de tous points applicables.

L'article 14 de la loi du 16 juin 1824 soumet à la

(1) Méplain, p. 64, nº 72.

prescription de 2 ans « les amendes pour contravention aux lois sur le timbre » ; cette prescription court du jour où les préposés de l'Administration ont été mis à même de constater les contraventions « au vu de chaque acte soumis à l'enregistrement ou du jour de la présentation des répertoires à leur visa ». Si le dépôt de l'acte a eu lieu avant l'époque de l'exigibilité du droit à percevoir en sus du droit principal, la prescription court du jour où ce droit en sus est devenu exigible ; elle court du jour du dépôt si, à ce moment, le droit en sus était déjà encouru.

Quant à la prescription des droits simples d'enregistrement et des droits de timbre dus indépendamment des amendes, elle est régie par les règles du droit commun c'est-à-dire qu'elle s'accomplit par 30 ans. Si l'acte n'a pas été présenté au bureau de l'enregistrement, c'est encore la prescription trentenaire qui sera applicable à l'amende, l'Administration n'ayant pu connaître la mutation de jouissance qui lui a été cachée.

§ VI. — ENREGISTREMENT DE LA CESSION DE BAIL

Le bailleur comme le preneur peuvent céder leurs droits au bail, mais le caractère juridique de l'opération est-il le même dans les deux cas ? Etudions d'abord cette question dans son application au bail à ferme.

Envisagée du côté du preneur, la cession opère une véritable transmission de la jouissance dont le locataire était saisi ; c'est un bail enté sur un autre : dès lors il y a lieu à la perception du droit proportionnel de 25 centimes par 100 francs, décimes compris, comme au cas de bail. Il en est autrement si la cession est consentie par le bailleur ; il est clair que, dans cette hypothèse,

il n'y a plus transmission de jouissance, le bailleur n'ayant pu disposer en faveur d'un tiers de cette même jouissance qu'il a aliénée au profit du preneur : les droits que la cession a fait naître au profit du cessionnaire s'analysent dans la perception des loyers, par conséquent dans un droit de créance : il y a donc cession ou transport de créance et le droit applicable est celui de 1 0|0 (Garnier n° 2580, Répert. de l'Enregist., tome I).

Le tribunal de la Seine a consacré cette doctrine par plusieurs jugements. La Cour de cassation a décidé de même par un arrêt du 19 février 1873 que, quand un locataire a consenti une sous-location à un tiers, l'acte par lequel ce locataire cède avec son bail le droit de toucher les fermages à échoir de la sous-location, renferme une cession de créance (Dalloz, 73, 1, 449 — Sirey 73, 1. 137). On s'explique dès lors, avec peine, comment le tribunal de Versailles, à la date du 19 décembre 1861, et celui de la Seine à la date du 5 décembre 1863, ont pu déclarer qu'au cas où le propriétaire d'une maison cède le droit de percevoir les loyers, il abandonne la jouissance de la maison, c'est-à-dire fait un transport de jouissance passible du seul droit de bail.

La Cour de cassation elle-même n'a pas toujours été immuable dans ses décisions et elle semble avoir assimilé, dans un arrêt, l'hypothèse où le bailleur cède son bail à celle où la cession vient du preneur ; ou plutôt elle assimile les deux hypothèses au point de vue fiscal en soumettant la cession dans l'une comme dans l'autre, au droit de bail. La raison qu'elle en donne, c'est que les cessions de baux ne sauraient en principe être frappées d'un droit supérieur aux baux eux-mêmes. « Attendu que les baux que X... a passés soit comme locataire,

soit comme bailleur, n'étaient assujettis qu'au droit de bail de 20 centimes par 100 francs et que les cessions qu'il a pu faire desdits baux ne pouvaient être passibles d'un droit supérieur ».

En résumé, la Cour suprême ne repousse pas expressément la distinction entre les deux cas de cession ; elle ne dit pas : la cession consentie par le bailleur est un bail. Pourquoi dès lors, si elle admet la distinction proposée, n'en tire-t-elle pas la conséquence, à savoir que le droit de bail ne saurait être perçu ? Il faudrait, pour être logique, généraliser le principe posé par le tribunal de Versailles dans son jugement précité et dire que lorsque le bailleur cède son droit au bail, c'est comme s'il se dépouillait de la jouissance de la chose en faveur du cessionnaire.

Ces principes sont-ils applicables en matière de colonage ? De l'avis général, l'abandon que fait le colon de sa part dans les produits de la métairie doit être assimilé à la cession consentie par le fermier de son droit de jouissance. Cette cession, on le sait, ne pourra avoir lieu au cas de bail partiaire qu'avec l'assentiment du propriétaire et, dans ce cas, elle sera frappée du droit proportionnel de bail, soit 25 centimes par 100 francs. Quel est le caractère juridique de l'intervention du bailleur qui donne son consentement ? On a soutenu qu'il y avait rétrocession du colon au maître, partant matière à la perception d'un nouveau droit ; cette solution n'a pas prévalu et un arrêt de la Cour de cassation du 1er août 1815 a décidé qu'il n'y avait pas d'intervalle entre les droits du nouveau preneur et ceux de l'ancien, et que le propriétaire n'ayant pas été ressaisi de la jouissance de sa chose, il n'y avait pas rétrocession à son profit.

En est-il de même quand le maître cède son bail ? En

d'autres termes, faut-il confondre cette hypothèse avec celle d'une cession faite par le locateur ? La question est controversée ; certains auteurs soutiennent que l'opération s'analyse en une vente de récoltes lorsqu'il s'agit d'un bail à portion de fruits : en effet, disent-ils, en vertu de l'effet déclaratif du partage, le bailleur est censé avoir toujours eu la propriété des fruits mis dans son lot ; avant la perception de ces fruits, il en était copropriétaire avec le colon ; dès lors, en cédant son droit au bail, il abandonne la part éventuelle de fruits qui doit lui être attribuée lors du partage : il se dessaisit donc de la propriété d'une chose, par suite il y a vente.

Ce système que l'Administration a fait sien a été admis par le tribunal de Joigny : « Le bail, est-il dit, est une cession de jouissance, tandis que la vente est l'attribution définitive d'un objet moyennant un prix certain ; or, dans l'espèce, il y a attribution définitive, car le droit concédé n'est pas un droit de jouissance commune mais un droit à demi des fruits et récoltes. Le bailleur n'a pu avoir la pensée de retirer son domaine au colon pour le remettre au cessionnaire et, en cédant son bail avec l'obligation de le continuer, il n'a en réalité cédé que la moitié des récoltes, seul droit réservé. On objecte vainement que le cessionnaire n'a acquis que des jouissances éventuelles et successives ; l'éventualité et la succession des récoltes n'empêchent pas qu'elles puissent être l'objet d'une vente actuelle avec transmission immédiate ». (1) Le tribunal de Montargis, dans un jugement du 25 juin 1818, déclare de même qu'en louant à moitié fruits ses fermes, « B . . s'est dépouillé de la jouissance, qu'il ne pouvait plus disposer que de sa part des produits, c'est-à-dire en faire vente (2). »

(1) Jugement du 3 juillet 1862 (Garnier, n° 2581).
(2) Garnier, n° 2581.

L'Administration avait un grand intérêt à adopter ce système : Au lieu du droit de bail de 20 centimes par 100 francs ou de 1 0|0 sur les transports de créance, elle percevait celui des ventes d'objets mobiliers corporels, soit 2 0|0. Le caractère de vente qu'elle attribuait à la cession consentie par le bailleur se justifie assez rationnellement par les motifs indiqués plus haut et par les considérants du jugement de Joigny. Parmi les raisons invoquées à l'appui de sa prétention par l'Administration, il en est une qui est la condamnation même du système. Pourquoi exige-t-elle le droit applicable aux ventes de meubles ? Parce que, dit-elle, le cédant a transmis au cessionnaire la créance d'objets mobiliers qui lui appartenait, créance contre le colon à fin de partager les récoltes.

Mais alors, puisque l'Administration reconnaît qu'il y a une cession de créance, pourquoi exige-t-elle le droit de vente ? C'est que, répond-elle, il s'est opéré une transmission d'objets mobiliers. N'aurait-il pas été beaucoup plus logique de sa part de baser immédiatement sa prétention sur ce motif que de commencer par attribuer à la cession un caractère exclusif du droit qu'elle voulait percevoir ?

A notre avis et à ne consulter que les principes, nous estimons que l'assimilation à une vente de meubles de la cession consentie par le bailleur à métairie est la solution la plus juridique dès lors que, considérant le colonage comme un contrat *sui generis* et mixte, on reconnaît un droit de copropriété à chacun des contractants ; nous pensons cependant qu'en fait, il vaut mieux donner à la cession le caractère d'un transport de jouissance et en conséquence la soumettre au droit de bail. La jouissance que s'est réservée le bailleur a en effet une intensité au moins égale à celle abandonnée au

preneur ; et, dès lors que la cession consentie par ce dernier est assimilée à un transport de jouissance, il paraît rationnel d'attribuer le même caractère à la cession quand elle vient du bailleur.

L'Administration avait, on le sait, pris acte des déclarations formulées dans l'Exposé des motifs de la loi de 1871 pour attribuer au colonage le caractère de la société. Dans ce système, la cession du bailleur renfermant une cession de part sociale, le droit était de 50 centimes pour 100 francs comme cession d'action sur la part du propriétaire dans les produits en nature, et de 1 0|0 pour sa part dans les fermages en argent qui constituent une créance placée en dehors de la société (solution du 4 novembre 1872 rapportée dans Garnier).

CHAPITRE V

Dissolution du Contrat

Parmi les causes de dissolution du contrat de colonage, les unes agissent de plein droit ; ce sont : la perte totale de la chose, la mort du colon, l'arrivée du terme convenu entre les parties, la confusion. Les autres exigent, soit l'assentiment de l'une des parties (Vente, congé) ou le consentement des deux contractants (*mutuus dissensus*), soit l'intervention de la justice (perte partielle, inexécution des conditions).

§ I. — PERTE TOTALE OU PARTIELLE

Ces deux cas sont prévus par l'article 8 de la loi de 1889. Relativement au premier, le texte précité porte : « Si pendant la durée du bail, les objets qui y sont compris sont détruits en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit ; le contrat cesse faute d'objet. Le cas de perte totale est assez rare : cependant il peut se concevoir dans l'hypothèse d'une inondation, d'une expropriation pour cause d'utilité publique par exemple. Il y a une tendance à étendre cette disposition au-delà du champ d'application qu'elle paraît comporter ; déjà avant la loi de 1889, la jurisprudence était en ce sens : ainsi le tribunal de Marseille, dans un jugement du 29 août 1873 et la Cour d'Aix par un arrêt du 27 mai

1875, avaient décidé que la destruction des vignobles par le phylloxéra peut être assimilée à la perte de la chose entraînant la résiliation du bail, alors même que le preneur aurait pris à sa charge tous les cas fortuits, prévus et imprévus (Sirey. 74. 2. 154 — 75. 2. 147). Il n'y a pas de raison pour ne pas faire bénéficier le bail à colonage de cette interprétation extensive.

L'article 8 n'envisage que l'hypothèse de la perte totale par cas fortuit : il est bien certain cependant que, quelle qu'en soit la cause, cette perte entraîne la résiliation du contrat, sauf l'application de l'article 1382 si la perte a été causée par une faute du colon. Avant la nouvelle loi, on se demandait quelle était l'influence de la perte partielle sur le sort du contrat : il semblait plus rationnel alors de limiter la résiliation au cas de perte totale ; en effet, toute diminution survenue à la chose porte un égal préjudice aux deux parties ; si le colon n'est pas suffisamment indemnisé de son travail, le propriétaire ne retire pas non plus un revenu suffisant de sa chose : il est donc naturel que le contrat subsiste puisque la situation des deux parties s'équilibre par suite de la communauté de perte qu'elles subissent.

Bien différente, ajoutait-on, est la situation des parties au cas de bail à ferme ; ici les risques, en cas de perte partielle, sont supportés en entier par le fermier qui, ne jouissant plus que d'une partie du domaine, doit néanmoins en principe payer la totalité du prix. On comprend dès lors la raison d'être de l'article 1722 aux termes duquel le preneur peut, suivant les circonstances, demander une diminution du prix ou la résiliation du bail. Quoiqu'il en soit et malgré la logique de ce raisonnement, le législateur de 1889 a accordé aux deux parties la faculté de résilier le bail.

Cette faculté, il est vrai, n'est pas absolue : les parties devront s'adresser aux tribunaux qui n'accorderont la résiliation qu'au cas où la perte partielle serait suffisamment importante pour donner lieu à une mesure aussi radicale. L'interprétation que nous donnons résulte de ces mots de l'article 8 « suivant les circonstances ». On peut se demander pourquoi la faculté de résiliation est accordée au propriétaire de la métairie au lieu d'être restreinte au colon. Pourquoi, ajoute-t-on, cette différence avec ce qui a lieu au cas de bail à ferme ? Il est facile de répondre : le bailleur à ferme, touchant en principe l'intégralité de son prix au cas de perte partielle de la récolte, n'avait aucun intérêt à demander la résiliation du contrat.

Il n'en est plus de même dans le contrat de métayage et l'intérêt du bailleur à demander la résiliation apparaît dans un certain nombre de cas. Supposons par exemple qu'une partie des terres de la métairie soit ravagée par une inondation : le propriétaire qui n'a pour tout revenu que le produit du domaine peut trouver insuffisante l'attribution de la moitié des fruits, et il peut avoir intérêt à prendre lui-même la direction de l'exploitation. De même, si une partie des bâtiments vient à être détruite, comment le propriétaire pourra-t-il la reconstruire si on ne lui laisse la libre et entière disposition de ce qui reste ?

Nous supposons que le maître veut faire la réparation dans son intérêt ; au surplus, le colon n'aurait pas le droit de l'exiger ; la même solution prévaut pour le bail à ferme, même au cas où le bailleur serait indemnisé par une Compagnie d'assurances en cas de sinistre, ou par l'Etat en cas d'expropriation. « L'assurance dont les primes sont payées par le propriétaire, dit M. Rérolle,

est un contrat à côté du contrat de bail, étranger au preneur, et dont celui-ci ne peut se prévaloir pour aggraver les obligations dont le bailleur est tenu vis-à-vis de lui (1) ». En ce qui concerne le colonage, nous avons un texte, l'article 8 : « S'ils (les objets donnés à bail) ne sont détruits qu'en partie, le bailleur peut se refuser à faire les réparations et les dépenses nécessaires pour les remplacer et les rétablir » ; d'où, comme conséquence, le droit pour chaque partie de demander la résiliation.

On peut remarquer, entre l'article précité et l'article 1722 du Code civil, une différence au point de vue de la situation faite au colon et de celle faite au fermier : ce dernier peut demander la résiliation ou une diminution de prix ; le colon, au contraire, n'a que le premier terme de ce droit d'option : la raison en est qu'il ne peut être question de diminution du prix là où il n'y a pas de prix. La loi 25 du Digeste nous le dit : *partiarius colonus quasi societatis jure et damnun et lucrum cum domino fundi partitur.* Le métayer ne peut donc choisir qu'entre la résiliation et la continuation du contrat.

Il y avait une fraude à déjouer ou plus exactement une injustice à prévenir : au cas de perte partielle, le bailleur pouvait avoir intérêt à demander la résiliation afin de profiter seul des impenses extraordinaires faites par le colon ; l'article 8 a prévu cette hypothèse et dispose dans son alinéa final : « Si la résiliation est prononcée à la requête du bailleur, le juge appréciera l'indemnité qui pourrait être due au preneur conformément au 2e paragraphe de l'article 7 de la présente loi ». Ce texte accorde au colon une indemnité pour les

(1) Rérolle, p. 420, note 2.

impenses extraordinaires qu'il a faites, jusqu'à concurrence du profit qu'il aurait pu en tirer pendant la durée de son bail.

§ II — VENTE

Ce cas est prévu par l'article 7, alinéa 1 ; cet article dispose que « s'il a été convenu qu'en cas de vente l'acquéreur pourrait résilier, cette résiliation ne peut avoir lieu qu'à la charge par l'acquéreur de donner congé suivant l'usage des lieux. » Précisons bien l'hypothèse dont s'agit : l'article 7 envisage le cas où le bailleur partiaire s'est réservé par une clause du contrat le droit de vendre, et il suppose un bail écrit et ayant date certaine opposable aux tiers. Autrement, l'acquéreur pourrait en tout état de cause expulser le colon (art. 1750) qui n'aurait de recours que contre son bailleur, et au cas seulement où ce dernier ne se serait pas réservé expressément le droit de vendre.

En principe l'acquéreur ne peut, dans le bail à colonage pas plus que dans le bail à ferme, expulser le preneur au cas de vente : cela résulte pour le premier de l'article 8 ; ce texte rend applicable au bail à colonage la disposition écrite pour le bail à ferme dans l'article 1743 : « Si le bailleur vend la chose louée, l'acquéreur ne peut expulser le fermier ou le locataire qui a un bail authentique ou dont la date est certaine, à moins qu'il ne se soit réservé ce droit par le contrat de bail. »

Ainsi, deux conditions sont nécessaires pour que la vente ne soit pas opposable au preneur. Il faut : 1° Que le bail ait été fait par acte authentique. 2° Que le bailleur ne se soit pas réservé la faculté de résiliation au cas de vente. A supposer même que le bailleur ait

gardé cette faculté, il doit néanmoins au colon une indemnité pour les impenses extraordinaires faites par ce dernier. Le droit à l'indemnité existe, dit M. Million, toutes les fois que la résiliation est inopinée et intempestive ; il est l'application de cette règle du droit commun que nul ne doit s'enrichir aux dépens d'autrui.

L'article 7 nous indique comment se calcule cette indemnité ; elle est due au colon jusqu'à concurrence du profit qu'il aurait pu tirer de ses impenses pendant la durée du bail ; il n'y aurait donc pas lieu, dans l'espèce, d'appliquer les articles 1744 et 1746 et d'allouer au métayer, à titre de forfait, une indemnité égale au tiers du prix du bail restant à courir. Mais alors, dit-on, le colon est dans l'espèce moins avantagé que le fermier : en effet, tandis que celui-ci a droit à l'indemnité du tiers par le seul fait de la résiliation en cas de vente, le colon ne peut prétendre à une indemnité que s'il a fait des dépenses extraordinaires. Cette différence s'explique, dit-on, par ce fait que le métayer n'est pas astreint aux mêmes avances que le fermier, ni soumis aux mêmes risques ; il n'y a, entre le maître et le colon, aucun prix de bail fixé et par conséquent, nous l'avons dit plus haut, le tiers du prix du bail ne répondrait à aucun chiffre.

Au cas où le colon a droit à des dommages-intérêts, il peut se refuser à sortir de la métairie tant que ceux-ci ne lui ont pas été payés par le bailleur ou, à son défaut, par le nouvel acquéreur (Art. 1749). Enfin, aux termes de l'article 1751, l'acquéreur à pacte de rachat ne peut user de la faculté d'expulser le preneur jusqu'à ce que, par l'expiration du délai fixé par le réméré, il devienne propriétaire incommutable.

En cas de vente, la résiliation ne peut avoir lieu qu'à

la charge par l'acquéreur de donner congé suivant l'usage des lieux, et cette obligation existe aussi bien en cas de bail sans date certaine que dans l'hypothèse d'un bail ayant date certaine ; il n'y a qu'une seule différence entre les deux cas : c'est que, dans le premier, l'acquéreur n'est pas tenu d'indemniser le colon. L'article 1748 impose aussi la nécessité du congé, mais ce dernier article porte en outre que l'acquéreur doit avertir le fermier des biens ruraux au moins un an à l'avance. Cette disposition écrite en vue du bail à ferme ne saurait être étendue au bail à colonage, ainsi que l'a formellement déclaré le rapporteur à la Chambre.

§ III. — CONGÉ

L'article 7 oblige, nous venons de le voir, l'acquéreur qui veut expulser le colon à lui donner un congé. La même obligation est imposée au bailleur qui, dans les mêmes circonstances et à l'expiration du bail, a laissé le preneur en possession; cette obligation résulte de l'article 1738 que l'article 13 de la loi de 1889 rend applicable au colonage. Aux termes de l'article 1738 si, à l'expiration des baux écrits, le preneur reste et est laissé en possession, il s'opère un nouveau bail dont l'effet est réglé par l'article relatif aux locations faites sans écrit. Cet article est l'article 1736 ainsi conçu : « Si le bail a été fait sans écrit, l'une des parties ne pourra donner congé à l'autre qu'en observant les délais fixés par l'usage des lieux ».

Que faut-il entendre par congé ? C'est une manifestation de la volonté de l'une des parties de mettre fin au bail ; le congé est un acte unilatéral : il n'a donc pas besoin pour être valable d'être accepté par celui qui le reçoit. En principe, il n'est soumis à aucune forme par-

ticulière; il peut être rédigé par écrit et, dans ce cas, faire l'objet d'un acte authentique aussi bien que d'un sous seing privé, ou être donné verbalement sauf dans cette hypothèse la difficulté de la preuve. En pratique, il est plus facile de donner congé par le ministère d'huissier : outre la force probante qui s'attache à l'exploit en tant qu'acte authentique, il est de jurisprudence que le congé est valable quand même la signification de l'huissier serait nulle (Cassation — Sirey, 65. 1. 249). De cette façon, il n'y a aucune contestation possible sur le fait de l'accomplissement de la formalité ; il il en pourrait être autrement au cas où le congé aurait fait l'objet d'un sous seing privé, même rédigé en double, dans le cas où celui auquel on l'oppose viendrait à ne pas reconnaître l'acte.

La preuve serait encore plus difficile à faire au cas de congé donné verbalement ; on se demande si, dans cette hypothèse, les articles 1715 et 1716 relatifs à la preuve du louage seraient applicables. En d'autres termes, la preuve testimoniale serait-elle recevable dans les limites du droit commun ? Pour la négative, on dit que les articles précités envisagent l'hypothèse d'une contestation portant uniquement sur l'existence ou sur le prix d'un bail; que, dès lors,. ils sont inapplicables en l'espèce puisque le congé est relatif à la durée. Cette dernière assertion est fort compromettante et pourrait servir d'arme aux partisans du système adverse : on sait, en effet, que la preuve testimoniale ne peut être invoquée en matière de durée, parce qu'on arriverait ainsi indirectement à prouver l'existence même du bail, contrairement à l'article 1715.

Il vaut mieux dire que la preuve du congé est soumise aux règles du droit commun, parce que cette preuve une

fois faite, la preuve de l'existence même du bail demeure intacte, le fait du congé restant en principe sans influence sur l'existence du contrat qu'il ne saurait affecter. Il va sans dire, au surplus, que la question ne se pose que dans l'hypothèse où l'on admet l'application au colonage des articles 1715 et 1716; pour nous qui avons réfuté cette manière de voir, nul doute que la preuve du congé soit soumise au droit commun, puisque nous avons reconnu l'application de ce même droit pour les hypothèses prévues par les articles 1715 et 1716.

Donné par acte sous seing privé, le congé est passible du droit fixe de 3 francs (art. 8 de la loi du 18 juin 1850, et 4 de la loi du 28 février 1872). Au cas où il ferait l'objet d'un acte extra-judiciaire, il entraînerait l'application du même droit, en vertu des articles 43 de la loi du 28 avril 1826 et 2 de la loi du 19 février 1874. Dès avant la loi de 1889 on était amené à soumettre le bail à colonage à la nécessité d'un congé, quel que fût d'ailleurs le caractère attribué à notre contrat. Le considérait-on comme un louage, l'application des articles 1736 et 1738 s'imposait. Y voyait-on une société, on faisait intervenir l'article 1869 aux termes duquel la dissolution de la société sans durée limitée par la volonté de l'une des parties s'opère par une renonciation notifiée à tous les associés. Enfin, si l'on envisageait le colonage comme un contrat innomé, il fallait, conformément à l'article 1160 sur l'interprétation des conventions, s'en référer aux usages locaux qui, en principe, consacrent la formalité du congé. La solution était donc la même dans toutes les hypothèses et la loi de 1889 n'a fait que la consacrer officiellement.

Le congé doit être donné suivant l'usage des lieux, nous dit le législateur : il n'y a donc pas de règle fixe

à cet égard; le délai sera tantôt de 3 mois, tantôt de 6 mois, dans la pratique. Le congé pourrait être déclaré valable, même s'il avait été donné tardivement, au cas où il serait constant que le colon l'a accepté; cette acceptation pourrait d'ailleurs n'être que tacite et résulter des circonstances : ainsi un arrêt de la Cour d'Agen du 26 novembre 1822 a décidé que l'acceptation tacite peut résulter du fait par le colon d'avoir, après le congé à lui signifié, demandé des biens à colonage à d'autres propriétaires (Dalloz, J. G., n° 3, note 2, Louage à colonage partiaire).

L'article 1739 aux termes duquel lorsqu'il y a un congé signifié, le preneur, quoiqu'il ait continué sa jouissance, ne peut invoquer la tacite reconduction, n'est que la sanction des règles posées précédemment en matière de congé.

§ IV. — EXPIRATION DU TEMPS CONVENU ET TACITE RECONDUCTION

En général, l'arrivée du terme met fin *ipso jure* à tout contrat ; en limitant pour le bail à colonage l'application de ce principe au seul cas où le contrat a fait l'objet d'un écrit, l'article 1737 semble l'exclure dans l'hypothèse d'un bail verbal : cette interprétation ne doit pas prévaloir ; il suffit d'ailleurs, pour comprendre la disposition de l'article 1737, d'entendre par bail écrit celui dont la durée est limitée, que le contrat ait fait ou non l'objet d'un écrit, l'expression « bail verbal » devant être regardée comme synonyme de celle-ci : bail à durée illimitée.

Il est assez facile de donner la raison d'être de ces appellations : en pratique, lorsque les parties consignent leurs conventions dans un écrit, elles indiquent la durée du bail ; il arrive assez souvent, au contraire, qu'elles ne

font aucune stipulation à ce sujet lorsque l'accord est verbal. De là la tendance du législateur à consacrer officiellement le sens d'expressions courantes et à ériger en principe un cas général.

Si le législateur avait toujours attribué le sens que nous venons d'indiquer aux mots « bail écrit, bail sans écrit », on pourrait tout au plus lui reprocher d'avoir employé un terme quelque peu inexact et équivoque, mais ce qui aggrave beaucoup la confusion, c'est que les expressions dont s'agit ont un sens différent suivant la place qu'elles occupent dans le Code. Ainsi, dans les articles 1715 et suivants, il faut entendre par « bail sans écrit » celui qui a été fait verbalement, et par « bail écrit » celui dont il a été dressé acte ; n'est-ce pas encore une autre acception qu'on doit attribuer à ces mêmes expressions dans les articles 1774 et 1776 ? Quoiqu'il en soit, elles ont bien le sens de bail à durée fixe ou à durée illimitée, dans les articles 1736 et suivants. Grâce à cette interprétation, l'article 1736 ne contredit en rien le droit commun en matière de terme.

Qu'arrivera-t-il si, après l'expiration du bail, le colon reste et est laissé en possession ? La réponse est différente suivant qu'on assimile le colonage au louage ou à la société. Dans cette dernière opinion, aucune des parties ne sera liée par le nouveau bail à colonage qui a repris : elle pourra en tout état de cause y mettre fin en exprimant sa volonté à cet égard (art. 1865, 5°) par une renonciation notifiée à tous les associés (art. 1869). Assimilait-on au contraire notre contrat à un bail, on appliquait les règles de la tacite reconduction.

Parmi les auteurs qui le décidaient ainsi, une divergence de vues se manifestait à propos des règles du titre du louage applicables en l'espèce. C'est qu'il y a une

double série de règles ; en d'autres termes, le Code s'occupe de la tacite reconduction en deux endroits différents, d'abord sous la section I du titre du louage (Des règles communes aux baux des maisons et des biens ruraux), dans les articles 1736 et suivants ; puis, sous la section III relative aux règles particulières aux baux à ferme (art. 1774 et suivants).

Quelle série de règles allait-on adopter ? En général, on appliquait de préférence les articles 1774, 1775, 1776, relatifs aux baux des héritages ruraux ; c'est précisément ce système que le législateur de 1889 n'a pas consacré, en reportant aux articles 1736 et 1741 sans mentionner les articles 1774 et suivants. Ce silence est bien significatif : ces derniers sont, en effet, compris sous la section 3, et la loi de 1889 (article 13) qui renvoie aux dispositions de cette section dont elle veut assurer le bénéfice au colonage, passe sous silence les articles 1774, 1775 et 1776.

Ce système engendre les différences suivantes entre le bail à ferme et le bail à colonage : 1° Lorsque le bail à colonage a été fait sans écrit, c'est-à-dire sans assignation de durée, chaque partie ne peut y mettre fin que par un congé (art. 1736) ; au contraire, d'après l'article 1775, le bail à ferme des héritages ruraux, quoique fait sans écrit, cesse de plein droit à l'expiration du temps pour lequel il est censé fait, et l'article 1774 nous dit qu'il est censé fait pour le temps qui est nécessaire afin que le preneur recueille tous les fruits de l'héritage affermé ; en d'autres termes, pour nous conformer à la terminologie adoptée par le législateur, nous dirons qu'il n'y a pas de baux à ferme verbaux. — 2° De plus si, à l'expiration du bail à ferme écrit, le preneur reste et est laissé en possession, le nouveau bail qui reprend est

soumis aux règles des baux faits sans écrit, c'est-à-dire que chaque partie ne peut y mettre fin que par un congé. Dans la même hypothèse, le bail à ferme qui se forme par tacite reconduction a toujours une durée déterminée, celle fixée par l'article 1774, et la formalité du congé n'est pas exigée.

Nous avons dit que les baux écrits ne sont pas soumis à la formalité du congé ; celle-ci peut cependant être utile : le bailleur évitera ainsi la tacite reconduction qui pourrait être invoquée par le preneur, s'il avait laissé celui-ci en possession après l'expiration du bail. Au surplus, ce congé diffère des congés ordinaires en matière de baux faits sans fixation de durée : il n'a pas besoin d'être signifié un certain temps à l'avance suivant l'usage des lieux ; il est même admis qu'il pourrait être donné utilement depuis l'expiration du temps pour lequel le bail a été fait, pourvu toutefois qu'il ne se soit pas écoulé un temps suffisant pour opérer la tacite reconduction.

§ v. — INEXÉCUTION DES CONDITIONS

Aux termes de l'article 1184, la condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques, pour le cas où l'une des deux parties ne satisfera point à son engagement. L'article 1766 auquel l'article 13 de la loi de 1889 renvoie ne fait qu'une application au louage de ce principe général. Nous avons commenté l'article 1766 en traitant des obligations du preneur ; il est donc superflu de revenir en détail sur chacune des règles particulières qu'il édicte ; d'une façon générale, si le preneur n'exécute pas les clauses du bail et qu'il en résulte un dommage pour le bailleur, celui-ci peut, suivant les circonstances, faire résilier le bail. Le colon est tenu dans ce cas de tous dommages-intérêts résultant de l'inexécution du contrat.

Dans l'hypothèse prévue par l'article 1184, le contrat n'est point résolu de plein droit ; la résolution doit être demandée en justice et il peut être accordé au défendeur un délai suivant les circonstances. Les tribunaux ont un pouvoir souverain d'appréciation relativement à la gravité des faits invoqués à l'appui de la demande en résiliation. On ne peut donc formuler aucune règle précise à cet égard, mais seulement citer des espèces et procéder par analogie : mentionnons un arrêt de la Cour de Grenoble, en date du 20 mars 1863, lequel a décidé que la discorde entre le bailleur et le preneur peut être un motif de prononcer contre celui par la faute duquel elle s'est établie, la dissolution du contrat (Sirey, 63. 2. 108). La Cour de Bordeaux a jugé de même que la condamnation du colon à un emprisonnement pendant un temps assez long pour le mettre hors d'état d'exploiter la métairie, entraîne la résolution du contrat (Sirey, 55. 2. 21). Les juges de paix connaissent des demandes en résiliation de baux fondées sur le seul défaut de paiement des loyers ou fermages, lorsque les locations verbales ou par écrit n'excèdent pas annuellement 400 francs. Nous avons vu à propos de la compétence que cette dernière doit être établie en prenant pour base du revenu de la propriété le principal de la contribution foncière de l'année courante, multiplié par cinq (art. 3, loi du 25 mai 1838).

On a beaucoup discuté sur le caractère à attribuer à la résiliation du bail à colonage. Est-ce une rétrocession de jouissance ? Faut-il y voir une résolution du contrat ? En d'autres termes, y a-t-il *contractus novus* ou simplement *distractus ?* L'intérêt de la question apparaît surtout au point de vue fiscal. Admet-on la première opinion, il faut soumettre la résiliation au même droit

que le contrat principal, c'est-à-dire au droit de 20 centimes par 100 francs, applicable en matière de bail ; dans le second système, au contraire, le droit fixe de 3 francs pourra seul être perçu. L'Administration de l'enregistrement était tout naturellement portée à adopter le premier de ces systèmes.

Garnier établit en ce sens que la distinction qu'on a voulu faire entre la résiliation et la résolution est purement arbitraire. Le mot « rétrocession », dit-il, est toujours pris par la loi fiscale pour désigner les contrats qui font rentrer un objet entre les mains de son ancien propriétaire ; c'est en ce sens notamment qu'il est employé dans l'article 69, § 5, n° 1 et § 6, n° 2 relatif aux droits à percevoir sur les cessions et rétrocessions de meubles et d'immeubles. On ne comprendrait pas, ajoute-t-il, que la même expression eût une portée différente dans un texte voisin. Le même auteur conteste que la résiliation n'opère pas la transmission de jouissance dont il est question dans l'article 4 de la loi de frimaire ; on ne peut pas dire, d'après lui, que la rentrée en possession du bailleur soit l'effet d'un acte ou d'un événement qui n'opère rien de plus que la cessation même de la transmission primitive. Il établit ensuite la différence qui existe entre le fait par le bailleur de reprendre sa chose à l'expiration du bail, et celui de rentrer en possession de cette même chose par l'effet de la résiliation ; cette dernière n'a pas seulement un effet libératoire ou extinctif, mais elle dessaisit véritablement le fermier d'un droit dont le propriétaire s'était dépouillé à son profit, en investissant à nouveau de ce droit le bailleur (Garnier, *Cession de créances*, n° 55). La Cour de cassation partage cette manière de voir ; elle a rendu deux arrêts en ce sens à la date des 18 janvier

1825 et 14 août 1832. « Considérant, porte le dernier, qu'aux termes de l'article 69 de la loi du 22 frimaire an VII, la rétrocession d'un bail est passible du droit proportionnel ; que la résiliation volontaire d'un contrat n'est affranchie de ce droit qu'autant qu'elle a lieu dans les 24 heures, et que celle prononcée par jugement reste susceptible du droit proportionnel, à moins qu'elle n'ait pour cause une nullité radicale ; que, dans l'espèce, la résiliation du bail qui opère la rétrocession n'a jamais été prononcée que faute d'exécution des clauses de l'acte ». (Sirey, 25. 1. 235) *Contrà*, Coulommiers, 19 juillet 1825).

Malgré l'autorité de la jurisprudence, l'Administration n'a pas osé appliquer le principe de la proportionnalité du droit en matière de résiliation ; dans la pratique, en effet, elle ne réclame en pareil cas que le droit fixe de 3 francs, et ce n'est que si le montant du droit proportionnel n'atteint pas ce chiffre qu'elle perçoit ce dernier droit. Ce système est absolument illogique, et il faut renoncer à justifier l'Administration. Ce qu'il y a de certain, c'est qu'elle n'a commencé à percevoir le droit qu'après la loi du 23 août 1871 ; ce qui impliquerait qu'elle n'a pas osé aller à l'encontre de la déclaration faite lors des travaux préparatoires de cette loi, que le bail à colonage était regardé au point de vue fiscal comme une association.

Quand la résiliation est accompagnée du paiement d'une indemnité, il est dû un droit de 50 centimes par 100 francs à l'occasion de cette indemnité, mais seulement jusqu'à concurrence de la somme perçue pour la résiliation, par cette raison que la conséquence d'une disposition principale ne doit pas donner lieu à un impôt plus fort que cette disposition (M. Huré, dans sa thèse, p. 281, D. N., § 6. p. 679, n° 18).

§ VI. — MORT DU COLON

L'influence de la mort des parties sur le sort du contrat a fait l'objet d'une longue controverse qui n'a cessé que depuis la loi de 1889. Trois systèmes étaient en présence : Dans le premier, on appliquait la règle posée par l'article 1742 ainsi conçu : « Le contrat de louage n'est point résolu par la mort du bailleur ni par celle du preneur. » Les partisans de l'assimilation du colonage au louage soutenaient cette théorie qui n'était d'ailleurs qu'une conséquence de la nature qu'ils attribuaient au contrat. Certains d'entre eux cependant n'osaient tirer une conséquence aussi absolue du principe. Guy-Coquille admettait une restriction : « Les héritiers, disait-il, ne sont tenus de continuer le bail, s'il y a en eux difficultés de continuer le bail » ; ce n'est donc qu'au cas où ils étaient à même de prendre la métairie à leur compte qu'ils étaient liés par le contrat passé entre leur auteur et le propriétaire. Ce tempérament est la négation du système ; il est d'ailleurs illogique.

Sans doute le colon peut laisser une veuve, des enfants en bas-âge, pour qui l'exploitation de la métairie sera une tâche bien lourde ; mais, dès lors qu'on ne voit dans le colonage qu'un cas particulier du louage, il faut appliquer les règles propres à ce dernier contrat ; or, l'article 1342 est formel et aucun autre texte ne permet l'interprétation que nous combattons : au surplus, si grand que puisse être pour la veuve et les enfants l'inconvénient résultant de la continuation du bail, il ne l'est pas plus que dans le bail à ferme ordinaire.

Quant à la raison invoquée par Guy-Coquille, à l'appui du système en question, à savoir que le labourage et la culture du bétail « ne sont choses d'industrie exquise et que la fonction en est vulgaire, commune et aisée », nous la trouvons très contestable et il est probable que le savant auteur eût modifié sa manière de voir s'il eût vécu de nos jours. Malgré son peu de fondement juridique, le système de Guy-Coquille a été admis par le tribunal d'Auxerre à la date du 25 août 1855. Si l'on reconnaît au colonage le caractère de la société, il faut appliquer l'article 1865, 3°, et déclarer notre contrat dissous par la mort de l'une ou l'autre des parties. Sur ce terrain encore on peut relever une inconséquence semblable à celle que nous avons signalée chez les partisans de la première théorie. On pose en principe que le bail à colonage est une association et l'on recule devant la conséquence qu'il est dissous par la mort de l'un des contractants quel qu'il soit.

Méplain veut qu'on interroge la nature du contrat et l'intention des parties ; sous ce rapport, dit-il, le bail à métairie présente une double face, car le maître s'associe au colon *respectû personæ* tandis que le colon s'associe à l'exploitation *respectû negotii*. Il faut donc décider que le décès du colon donne lieu à la résiliation du contrat qui se maintient au contraire nonobstant le décès du maître (1). Au surplus, nous n'admettons pas cette distinction purement arbitraire qui consiste à dédoubler pour ainsi dire le contrat en lui attribuant un caractère différent suivant qu'on l'envisage par rapport au maître ou du côté du colon. De deux choses l'une : ou le colo-

(1) Méplain, n° 314. En ce sens, aussi Troplong; Société, n° 887. Delvincourt, III, 203.

nage est une société, auquel cas il est dissous par la mort de l'un quelconque des associés (art 1865 al. 3) ; ou c'est un louage, auquel cas la mort de l'une des parties est indifférente sur le sort du contrat (art. 1742). Il n'y a pas de milieu entre ces deux extrêmes, dès lors qu'on ne veut voir dans le colonage que l'un ou l'autre des contrats précités.

Le 3e système qui est celui adopté par le législateur de 1889 pose en principe que seule la mort du colon met fin au métayage ; l'article 6 dispose en effet : « La mort du bailleur de la métairie ne résout pas le bail à colonat. Ce bail est résolu par la mort du preneur ; la jouissance des héritiers cesse à l'époque consacrée par l'usage des lieux pour l'expiration des baux annuels. » Outre que ce système est le plus équitable au point de vue pratique, il est en même temps le plus juridique et le mieux motivé.

L'article 6, dit M. Million, traite de la question longtemps controversée des modifications que peut apporter la mort du bailleur ou du colon partiaire sur la durée du contrat ; il la tranche dans le sens qui a prévalu dans la pratique et qui devait forcément prévaloir, parce qu'il est conforme à une saine application des principes, c'est-à-dire par une distinction entre le cas de la mort du bailleur et celui de la mort du preneur. Il est facile de donner la raison d'être de cette distinction : la mort du bailleur ne dissout pas le contrat parce que, n'intervenant au bail que pour remettre au colon la détention de l'immeuble, le propriétaire ne contracte aucune obligation qui, par sa nature, ne puisse passer à ses héritiers. Ne peut-il pas d'ailleurs se substituer un tiers pour la surveillance et la direction de la métairie, ou encore faire percevoir par un mandataire ou un préposé quelconque

la part qui lui revient dans les fruits et produits ; enfin, se décharger complètement de tous ces soins sur un fermier général qui prend sa place dans ses rapports avec le colon ? La situation est-elle changée dans cette hypothèse, parce que le maître est mort ?

Si les obligations du bailleur sont transmissibles à ses héritiers, il n'en est pas de même de celles du colon : celui-ci contracte une obligation de faire et l'on sait qu'une semblable obligation est essentiellement personnelle, à la différence de celle qui existe à la charge du preneur au cas de bail à ferme. Le fermier ne doit qu'un prix : il s'engage à donner, et il est de l'essence d'une telle obligation d'être transmissible.

L'article 1763 fournit au système que nous soutenons un argument très puissant ; ce texte qui défend au colon de céder ou de sous-louer son bail ne se comprend que parce que le maître a surtout en vue, en contractant, la personne du colon. « Je vendrais bien à qui que ce soit un héritage pourvu qu'il me paie ce que j'en demande, mais je ne ferais pas un contrat de colonie partiaire avec un homme inepte, quelque condition onéreuse qu'il fût prêt à subir et quelque avantage qu'il voulût m'accorder. » (Tiré de l'Exposé des motifs du Code civil sur l'article 1763). Si telle est la pensée qui a inspiré les rédacteurs du Code, comprendrait-on que le contrat pût subsister après la mort du colon en considération duquel le maître s'est décidé à donner son domaine à mi-fruits ?

C'est bien ce qu'a compris le tribunal de Villefranche ; dans un jugement rapporté par M. Rérolle, après avoir rappelé l'article 1763 et la prohibition qu'il édicte, le Tribunal déclare qu'il faut nécessairement conclure de cette prohibition que, pour le bail à colonage tout aussi bien que pour la société, le législateur a considéré que

la personne même du colon, son aptitude et les garanties personnelles qu'il pouvait offrir, ont dû être pour le bailleur le motif déterminant de la convention, qu'il serait peu rationnel de supposer que la loi, après avoir ainsi frappé le colon de l'incapacité de pouvoir se substituer une autre personne durant sa vie et pendant le cours du bail, eût cependant voulu, elle qui règle les successions, appeler ses héritiers à prendre sa place après son décès, ce qui serait pour le propriétaire une condition souvent plus fâcheuse et plus nuisible à ses intérêts que la substitution de personnes par voie de cession ou de sous-location ; qu'il faut donc raisonnablement induire de cette disposition de l'article 1763 que le bail à colonage doit prendre fin par le décès du colon. (1)

En fait, dit Latreille dans la *Revue critique*, les solutions auxquelles on arrive dans les autres systèmes nous paraissent également inadmissibles ; le bon sens répugne à ce que le contrat de colonage doive finir par la mort du propriétaire et la pratique n'a jamais admis qu'il pût survivre au colon. Sans s'inquiéter des embarras de la théorie, les métayers savent fort bien qu'il leur importe peu que le maître meure et que ses héritiers se présentent à sa place pour partager la récolte, tandis qu'il est hors de doute pour eux qu'à leur mort un arrangement sera nécessaire entre leur maître et leur famille. Si le maître pense que les héritiers puissent continuer l'exploitation, il les subrogera, s'ils y consentent, aux droits de leur auteur. Si le maître ne veut pas accorder à la famille la confiance qu'il n'avait donnée qu'au colon, il la renverra (2).

(1) Rérolle, p. 427, note 1 ; *Recueil des arrêts de la Cour de Lyon* (1855, p. 38).

(2) *Revue critique*, XXIV, p. 397.

Entre la résiliation du contrat par la mort du colon et celle qui a lieu au cas de vente, il existe une différence capitale : tandis que la première a lieu de plein droit et n'est pas dès lors soumise à la formalité du congé, la seconde est subordonnée à la volonté de l'acheteur ; c'est une simple faculté stipulée à son profit : on comprend donc qu'elle nécessite un congé.

Au cas de mort du colon, le contrat est résolu et, s'il est continué, il ne le sera que par une tacite reconduction résultant d'une entente commune. Ce ne sera plus dès lors le premier bail qui se poursuivra, mais un second bail ayant pour point de départ l'expiration du premier. En conséquence, la passation de ce second bail entraînera de nouveaux droits sans que d'ailleurs ceux perçus à l'occasion du premier soient sujets à restitution. Il est en effet de principe en matière d'enregistrement qu'un droit régulièrement perçu est acquis définitivement. Si, en principe, la mort du preneur résout le bail à métairie, il est évident que la jouissance des héritiers ne peut cesser brusquement au milieu d'une année en cours : ce serait frustrer ceux-ci en les empêchant de recueillir le fruit de travaux exécutés par leur auteur ; il est donc de toute justice que les héritiers restent en possession jusqu'à « l'époque consacrée par l'usage des lieux pour l'expiration des baux annuels. »

Signalons, en terminant ce chapitre, une disposition du Code italien en faveur des héritiers du colon ; cette disposition inspirée par un sentiment d'humanité devrait, d'après M. Rérolle, figurer dans notre code. Elle est ainsi conçue : Si cependant ce décès a eu lieu (le décès du colon) dans les quatre derniers mois, il est loisible aux enfants et aux autres héritiers du défunt qui habitaient avec lui, de continuer le bail, même pour

l'année suivante. A défaut d'héritiers qui aient habité avec le défunt, ou s'ils ne peuvent ou ne veulent continuer le bail, le même droit appartiendra à la veuve du colon partiaire (art. 1653 du Code italien). — Toutefois, afin d'éviter que cette mesure toute humanitaire soit préjudiciable au maître, le même Code décide que si les héritiers ou la veuve ne cultivent pas la métairie en bon père de famille, le propriétaire pourra, soit pour le reste de l'année en cours, soit pour l'année suivante, exploiter lui-même son domaine en prélevant les frais de culture sur la portion de fruits qui aurait dû revenir aux héritiers ou à la veuve.

Afin de compléter la liste des causes de dissolution du contrat de métayage, mentionnons : la *confusion* et le *mutuus dissensus*. Ces causes ne sont pas d'ailleurs spéciales au bail à métayage : on les rencontre dans tous les contrats.

La raison se refuse à admettre la réunion sur la même tête de la qualité de bailleur et de celle de preneur. L'aphorisme « *Nihil tam naturale quam quidquid eo dissolvere quo colligatum est* » suffit à expliquer la dernière des causes que nous avons mentionnée, le *mutuus dissensus*.

CHAPITRE VI

Cheptel.

« Le bail à cheptel est un contrat par lequel l'une des parties donne à l'autre un fonds de bétail pour le garder, le nourrir et le soigner, sous les conditions convenues entre elles ». (Art. 1800.) On critique cette définition qui, à notre sens, est défectueuse sous plusieurs rapports : en disant que l'une des parties donne son fonds de bétail, l'article 1800 emploie une expression inexacte, car tout en livrant son troupeau, le bailleur en reste propriétaire. D'un autre côté, la définition ne semble pas s'appliquer au cheptel à moitié dans lequel chaque partie apporte la moitié des têtes de bétail : cette hypothèse est écartée par ces mots de l'article 1800 « l'une des parties ». Enfin, on fait remarquer que, par ces mots « sous les conditions convenues entre elles », le texte précité ne tient pas compte de ce fait que le contrat est réglementé par des dispositions spéciales prohibant certaines clauses que les parties voudraient insérer au bail.

Nous ne nous arrêterons pas sur l'étymologie du mot « cheptel » : on a voulu le faire dériver du mot capitale ou captal qui, paraît-il, dans la basse latinité du Moyen-Âge, signifiait un troupeau envisagé comme capital. D'après d'autres auteurs, il faut voir l'origine de cette expression dans le mot chatal qui, en langue celtique, veut dire troupeau.

Le Code nous indique quatre espèces de cheptel : le cheptel simple, le cheptel à moitié, le cheptel donné au fermier et enfin celui remis au colon partiaire. Ce dernier cheptel qui finit avec le bail à métairie est soumis à toutes les règles du cheptel simple : ce n'est, dit M. Mouricault dans son Rapport au Tribunat, qu'un véritable bail à cheptel simple donné par le propriétaire à son colon et qui, par cette raison et en considération de ce que le bailleur fournit le logement et la nourriture, est susceptible des clauses interdites aux baux de ce genre qui sont donnés à d'autres.

Au surplus, nous avons un texte formel qui consacre l'assimilation des deux cheptels en question : c'est l'article 1830 aux termes duquel le cheptel donné au colon partiaire est soumis à toutes les règles du cheptel simple. Malgré les termes absolus de ce texte, l'assimilation n'est pas complète et l'on peut noter les dérogations suivantes aux règles du cheptel simple : les parties peuvent stipuler que le bailleur aura plus de la moitié dans le profit, qu'il pourra prétendre à la moitié des laitages ; que le colon sera obligé de lui délaisser sa part dans la toison à un prix inférieur à la valeur ordinaire (art. 1828), toutes clauses interdites par l'article 1811 : de plus, en sa qualité d'accessoire du bail à métairie, le bail à cheptel qui nous occupe ne saurait relever le preneur de l'obligation qui lui incombe d'utiliser les fumiers, produits par les bestiaux de la métairie, sur les terres faisant partie de cette dernière.

Enfin, tandis que le bail à cheptel simple, fait sans limitation de durée, est censé consenti pour trois ans, la durée de notre contrat, en l'absence d'un terme fixe, est égale à celle du bail à métairie (art. 1829) dont, nous l'avons dit, il n'est qu'un accessoire. Pourquoi, se

demande-t-on, ces dérogations au droit commun, cette faveur accordée au bailleur au préjudice du colon ?

On répond avec raison qu'il faut tenir compte des avantages que le colon peut retirer indirectement du bail à métairie, avantages qu'il n'a pas au cas de cheptel simple et que, de plus, dans le cheptel donné au métayer, le propriétaire fournit le logement et la nourriture des bestiaux. Pothier dit en ce sens qu'on doit présumer le preneur indemnisé par les conditions du bail, le bailleur étant censé avoir pour cela affermé son domaine pour un prix moindre que celui pour lequel il eût pu l'affermer. On a peut-être exagéré, dit Méplain, la différence de position que cette circonstance établit entre le cheptelier et le colon partiaire; s'il est vrai, en effet, que le colon ne fournit pas la nourriture et le logement, il n'en reste pas moins chargé de tous les soins à donner aux animaux et à la récolte ; d'un autre côté, le produit des fumiers et des labours ne lui profite que jusqu'à concurrence de sa part dans la récolte ; quoiqu'il en soit, la loi a été faite sur cette donnée très ancienne : elle doit servir de règle au commentateur. (Méplain, n° 254, p. 251).

Si le bailleur peut stipuler une plus grande part que le métayer dans le profit, faut-il admettre la validité de la clause qui lui attribuerait une plus grande part dans les bénéfices que dans les pertes ? A cette question : la proportionnalité admise dans la répartition des profits doit-elle être nécessairement suivie pour la contribution aux pertes, Duranton répond négativement : l'article 1828, dit-il en substance, ne prohibe pas formellement comme l'article 1811 la stipulation que le bailleur supportera dans la perte une part plus grande que dans le profit. Au surplus, le colon trouve une compensation

à ce que cette clause peut avoir de désavantageux pour lui, dans la culture du fonds, dans le logement et dans les moyens que fournit le domaine pour nourrir et héberger les bestiaux.

Au surplus, ajoute cet auteur, rien n'empêche dans le contrat de société une semblable stipulation : il va même plus loin et prétend que si les parties ne s'expliquent que sur le profit, elles sont censées avoir voulu rester dans le droit commun quant à la perte. « Il est bien vrai que, dans les sociétés ordinaires, il est de principe que l'expression des parts dans le gain seulement est censée répétée dans la perte et réciproquement, mais ici ce n'est point une société ordinaire : elle est mélangée de louage ». (Méplain, p. 252).

Méplain combat, avec raison selon nous, le système de Duranton et fait fort bien ressortir l'iniquité qu'il consacre : ce dernier (le colon), il est vrai, ne fournit pas le logement et la nourriture des bestiaux ; mais déjà, en compensation de cet avantage estimé peut-être à trop haut prix, on lui a enlevé celui d'avoir toujours la moitié des profits assurés ; on le prive maintenant sous le même prétexte du bénéfice de ce principe équitable qui maintient l'équilibre entre les profits et les pertes ; nous n'aurons plus à nous étonner si, toujours à cause du logement et de la nourriture qu'il ne fournit pas, on vient lui disputer encore le droit de se prévaloir de la disposition de l'article 1811 qui interdit au bailleur de stipuler qu'il prélèvera à la fin du bail quelque chose de plus que le cheptel qu'il a fourni : ce serait une troisième compensation au profit du logement et de la nourriture. Nous connaissons pourtant un vieux proverbe, trivial mais équitable, selon lequel « le meunier ne doit pas tirer d'un même sac deux moutures » ;

pourquoi ne pas l'appliquer ici, et une fois la part faite à la compensation, ne pas rentrer à l'égard du colon dans la règle si juste de participation proportionnelle aux profits et aux pertes ? La nécessité de la respecter servira de frein à l'abus que le bailleur peut faire de la faculté que lui accorde l'article 1828 de se réserver une plus grande part du profit ; le même article lui permet d'ailleurs de stipuler encore que le colon sera tenu de lui délaisser sa part de la toison à un prix inférieur à la valeur ordinaire, ce qui revient presque à s'attribuer la totalité du produit des laines, et de retirer aussi la moitié du laitage. Ces dérogations formelles aux règles du cheptel simple sont toutes fondées sur ce que le colon ne fournit pas le logement et la nourriture des bestiaux. Mais n'est-ce donc pas assez ? (Méplain, n° 255).

Au surplus, le système qui vient d'être exposé s'appuie sur l'article 1830 : après avoir indiqué dans l'article 1828 les dérogations au cheptel simple, le législateur dispose formellement dans l'article 1830 que, pour le reste, les règles de ce cheptel sont applicables au cheptel donné au colon partiaire. Quant à l'argument tiré de ce que l'article 1828 passe sous silence la disposition contenue dans l'alinéa 3 de l'article 1811, il est sans valeur : on pourrait le réfuter en disant que l'article 1827 relatif au cas de perte totale du cheptel reproduit la première partie de l'article 1810 qui a trait à la même hypothèse, et omet la deuxième partie ; nos adversaires devraient, pour être logiques, soutenir que le cas de perte partielle n'est pas régi par les mêmes règles dans les deux variétés de cheptel, et cependant ils ne contestent pas l'assimilation en question. Parfois le propriétaire ne fournit pas la totalité du cheptel, il n'en avance au colon que la moitié : dans ce cas, il faudra

appliquer les règles du cheptel à moitié. D'ailleurs, à part une légère différence, les règles gouvernant ces deux espèces de cheptel sont identiques, ainsi qu'on peut s'en convaincre à la lecture des articles 1818, 1819 et 1820. La différence à laquelle nous faisons allusion est contenue dans ces mots du dernier alinéa de l'article 1819. « Toute convention contraire est nulle » faisant suite à cette disposition de l'alinéa 1er : « Le preneur profite seul, comme dans le cheptel simple, des laitages, du fumier et des travaux des bêtes. » Cete différence peut même disparaître si le bailleur est propriétaire de la métairie dont le preneur est fermier ou colon partiaire. (art. 1819).

A l'entrée du colon dans la métairie, le cheptel est estimé et cette estimation n'en transporte pas la propriété au preneur : elle n'a d'autre objet que de fixer la perte ou le profit qui pourra se trouver à l'expiration du bail (art. 1805). Aux termes de l'article 1806, le preneur doit les soins d'un bon père de famille à la conservation du cheptel ; il répond donc en principe de toute détérioration survenue au cheptel, à moins qu'il ne prouve que cette détérioration est le résultat d'un cas fortuit. Le cas fortuit ne libère le métayer qu'autant qu'il n'a pas été précédé d'une faute de la part de ce dernier, sans laquelle la perte ne serait pas arrivée : en cas de contestation, le preneur est tenu de prouver le cas fortuit et le bailleur, la faute qu'il impute au preneur (art 1808). C'est, on le voit, l'application pure et simple du droit commun.

Le colon qui est déchargé par cas fortuit est tenu, d'après l'article 1809, de rendre compte au propriétaire des peaux des bêtes, à moins toutefois qu'il n'ait dû enfouir les animaux, au cas de maladie contagieuse par exemple ou pour se conformer à un arrêté municipal .

La question des risques en matière de perte totale ou partielle est réglée par l'article 1810, au cas de cheptel simple : elle doit être résolue de la même manière en ce qui concerne le cheptel donné au colon partiaire. Nous avons un texte applicable à cette dernière hypothèse, l'article 1827 ; nous avons dit précédemment que ce texte ne reproduit que la première partie de l'article 1810 relative au cas de perte partielle, mais que la perte totale est soumise aux mêmes règles dans les deux espèces de cheptel.

Aux termes de l'article 1810, si le cheptel périt en entier sans la faute du preneur, la perte en est pour le bailleur (c'est cette disposition qui est reproduite par l'article 1827). S'il n'en périt qu'une partie, la perte est supportée en commun d'après le prix de l'estimation originaire et celui de l'estimation à l'expiration du cheptel. — La disposition contenue dans l'alinéa 1 de l'article 1810 n'est, dit-on, qu'une conséquence du principe : *res perit domino*. D'accord, mais s'il en est ainsi, pourquoi ne pas appliquer la même règle au cas de perte partielle ? Au surplus l'article 1810 conduit à cette conséquence immorale de pousser le colon, au cas de perte partielle du cheptel, à faire périr les bêtes survivantes, pour éviter toute contribution à cette perte. Pourquoi faire participer aux pertes le cheptelier si une tête de bétail reste et l'en exonérer si le troupeau entier est détruit ? En bonne logique, deux systèmes seuls peuvent être soutenus : l'un met en commun la perte partielle aussi bien que la perte totale : c'était la théorie de Pothier et elle se base sur cette double considération que les risques sont un supplément de prix pour le preneur et qu'il faut par tous les moyens obliger le cheptelier à une surveillance rigoureuse.

On arrive encore à ce résultat si l'on assimile le colonage à la société ; l'article 1861 dispose en effet (al. 2 et 3) : « Si ces choses (celles dont la jouissance seulement a été mise dans la société) se consomment, si elles se détériorent en les gardant, si elles ont été destinées à être vendues, ou si elles ont été mises dans la société sur une estimation portée par un inventaire, elles sont aux risques de la société. Si la chose a été estimée, l'associé ne peut répéter que le montant de son estimation ». Cet article conduit à décider que le métayer est tenu, pour moitié, même de la perte totale. — Le second système qui nous semble plus rationnel met dans tous les cas la perte à la charge du bailleur, par application de la règle formulée plus haut : *res perit domino.*

On a voulu justifier le système du législateur par une pensée de bienveillance de sa part vis-à-vis du colon ; cette pensée n'aurait-elle pas apparu avec plus d'évidence s'il eût consacré le système que nous adoptons ? Le Code, a-t-on dit, a édicté pour le colon partiaire une règle différente de celle applicable au fermier en raison de la différence sociale existant entre le fermier et le colon ; le tribun Jaubert s'en est expliqué et on a pris acte de ses déclarations : le fermier traite par spéculation ; il veut tirer le plus grand profit possible de la chose ; le métayer, lui, a surtout en vue en contractant d'assurer sa subsistance et celle de sa famille. Dès lors, dit Rérolle, on comprend que le fermier ait à sa charge les risques puisqu'il a les bénéfices, tandis que le colon partiaire qui ne se hasarde pas dans les chances aventureuses pour lui, qui s'associe en quelque sorte avec son propriétaire pour pouvoir vivre avec une partie des produits, ne peut équitablement supporter une perte qui ne trouve aucune compensation (Rérolle, p. 451).

Le cheptel donné au métayer se compose presque toujours d'animaux d'espèces différentes ; dans ce cas, faut-il décider que la perte totale, la seule qui libère le colon, ne s'entend que de la perte portant sur tous les animaux de toutes les espèces, ou qu'il suffit au contraire que l'une des espèces périsse entièrement ? Nous optons pour le premier système, par cette raison que l'article 1810 ne fait aucune distinction et qu'il ne met à la charge du bailleur que la perte de tout le cheptel (argument tiré de ces mots : si le cheptel périt en entier). Peut-on dire que cette hypothèse se réalise lorsqu'il reste encore des têtes de bétail, encore bien qu'une espèce ait péri totalement ? Dans ces conditions nous approuvons pleinement un arrêt de la Cour de Limoges qui avait mis à la charge du métayer la moitié de la perte d'un cheptel détruit dans l'incendie de la métairie et cela, parce qu'un certain nombre de porcs avaient été conservés.

Encore une fois, nous approuvons le législateur lorsqu'il exonère le colon de la perte totale, mais nous soutenons que, pour être logique, il aurait dû en décider de même au cas de perte partielle.

Le deuxième alinéa de l'article 1810 indique que ce n'est qu'à la fin du contrat que le cheptelier, dans le cheptel simple, est tenu de contribuer à la perte partielle ; jusque-là il peut être seulement privé de réaliser par des ventes les bénéfices du croît, mais il ne peut être forcé de racheter avec le propriétaire les bêtes manquantes, pas plus qu'il ne peut y obliger ce dernier. Il n'en va plus de même au cas de colonage : nous avons vu, à propos des obligations du preneur, que les dépenses extraordinaires nécessitées dans le cours du bail sont en principe à la charge des deux parties : or l'achat

de têtes de bétail constitue bien une charge extraordinaire ; au surplus, nous pourrions nous prévaloir de l'article 8 de la loi de 1889 qui, tout en reconnaissant au bailleur le droit de se refuser à faire les réparations et dépenses nécessaires en cas de perte partielle, accorde néanmoins au colon comme au maître d'ailleurs, le droit de demander la résiliation du contrat.

Si l'on ne peut stipuler que le colon supportera la perte totale du cheptel quoique arrivée par cas fortuit et sans sa faute (art. 1828 dernier al.), un argument *a contrario* autorise à décider que la perte totale peut être mise pour partie à sa charge. Au fait, on ne voit guère la raison d'être de la règle posée dans l'article 1828 relativement à la perte totale, en présence des termes de l'article 1830 ; la règle dont s'agit, dit-on, ne résulte-t-elle pas déjà de l'article 1811, alinéa 1? Cette répétition, dit Troplong, n'est pas une redondance. On aurait pu penser que l'association du métayer à tous les profits du troupeau, alors qu'il est dispensé de la nourriture et de l'hébergement, pouvait être une raison de l'associer dans la perte totale. La loi a voulu prévenir cet abus en déclarant expressément que le cheptel placé dans les mains d'un métayer périt toujours en totalité pour le propriétaire (Troplong, n° 1149). Le colon ne peut disposer d'aucune bête du cheptel, soit du fonds, soit du croît, sans le consentement du propriétaire qui ne peut lui-même en disposer sans le consentement du colon (Art. 1812). Nous avons déjà indiqué la conséquence de ce principe : le colon qui contrevient à l'article 1812 se rend coupable d'abus de confiance ou, ce qui est équivalent dans l'espèce, de vol. Il y a lieu, dès lors, d'appliquer les articles 2279 et 2280 du Code civil. La vente par le preneur de bestiaux faisant partie du chep-

tel ne constitue pas le délit d'abus de confiance lorsque, par une convention spéciale, le bailleur a permis au preneur de disposer des bestiaux, à charge de les remplacer par d'autres de même valeur : peu importe que le preneur ait ou non remplacé les bestiaux vendus ; il n'y a là que la simple inexécution d'une convention et non le délit d'abus de confiance (Caen, 28 août 1878 — Sirey, 79. 2. 227).

L'expression « disposer » dont se sert l'article 1812 est très générale : elle ne s'entend pas seulement de la vente, mais elle contient la prohibition pour le colon d'échanger ou de prêter les animaux faisant partie du cheptel : au reste, dans le cas de bail à métairie, la question ne saurait faire de difficultés puisque le colon est tenu d'employer chaque chose à l'usage auquel elle était destinée.

Lorsque le cheptel est donné au fermier d'autrui, il doit être notifié au propriétaire de qui ce fermier tient, sans quoi il peut le saisir et le faire vendre pour ce que son fermier lui doit (Art. 1813). Dans cette hypothèse, la notification en question peut être suppléée par la preuve que le preneur a eu connaissance que le cheptel appartenait à autrui ; cette solution devrait être appliquée, même s'il avait été stipulé que le preneur ne pourrait introduire des bestiaux sur la métairie qu'avec l'autorisation du bailleur (Cassation, 7 mars 1843).

En principe et à moins d'une clause prohibitive insérée au bail, le propriétaire ne peut empêcher son fermier d'accepter un cheptel d'une tierce personne : c'est là une spéculation licite, étant donné que le bailleur s'est dessaisi entièrement de la jouissance de la chose au profit du preneur ; celui-ci peut donc faire de la chose louée l'emploi qu'il juge convenable, pourvu que cet

emploi ne soit pas abusif ou illégal. Il n'en va plus de même, dit-on, au cas de métayage et le contrat de cheptel passé entre le colon et un tiers ne saurait être opposable au propriétaire : il ne peut donc être question de la notification prescrite par l'article 1813 : la raison en est que le propriétaire garde par devers lui une partie de la jouissance du fonds, représentée par la redevance proportionnelle à laquelle il a droit ; d'un autre côté, il conserve un droit de haute direction sur le domaine et ce droit serait illusoire s'il ne pouvait empêcher le métayer d'adopter un mode de spéculation exceptionnel. Le propriétaire de la métairie pourrait donc obliger le bailleur du cheptel à reprendre ce dernier et le métayer à résilier son nouveau contrat.

Aux termes de l'article 1817, il se fait une nouvelle estimation du cheptel à la fin du bail ou lors de sa résolution. Le bailleur peut prélever des bêtes de chaque espèce jusqu'à concurrence de la première estimation : l'excédent se partage. S'il n'existe pas assez de bêtes pour remplir la première estimation, le bailleur prend ce qui reste et les parties se font raison de la perte. — Ce texte prévoit les deux hypothèses suivantes : ou la seconde estimation est supérieure, ou elle est inférieure à la première.

Dans la première hypothèse, l'interprétation de l'article 1817 relatif à l'espèce a donné lieu à une controverse : cette controverse est née à propos du mot « peut » : « le bailleur peut prélever des bêtes »..... Ce texte implique donc l'idée d'une simple faculté pour le bailleur, faculté dont il peut user ou ne pas user : s'il en use, nous rentrons dans les termes de l'article 1817, alinéa 2 ; mais, si le bailleur ne fait pas le prélèvement en question, quelle base adoptera-t-on dans l'attribution

des parts à chacune des parties ? Trois systèmes sont en présence : — D'après le premier on doit partager, non l'excédent mais toutes les bêtes. Comme le fait remarquer Méplain, le partage ne peut être imposé qu'à des copropriétaires : or le cheptelier n'est pas propriétaire du fonds ; en recevant la moitié de tout le bétail indistinctement (fonds et croît), il devrait restituer au maître la moitié de la valeur du fonds et ce serait le contraindre à acheter la moitié de ce fonds, ce qui n'est pas admissible. Les partisans du second système soutiennent qu'on doit vendre toutes les bêtes pour partager l'excédent du prix de vente sur la première estimation. Cette théorie ne tient pas compte du droit de propriété qui appartient au bailleur, et elle l'en dépouille gratuitement ; au reste, que signifie dans un pareil système la deuxième estimation dont parle notre article, et à quoi est elle nécessaire ?

Reste le troisième système d'après lequel le bailleur doit, s'il ne veut pas opérer le prélèvement dont parle l'article 1817, conserver le tout sauf à rembourser au colon la moitié de l'excédent de la deuxième estimation sur la première. Ce système a l'avantage de respecter le droit de propriété appartenant au bailleur. « Il faut remarquer, dit Méplain, que lorsque le bailleur prélève des bêtes jusqu'à concurrence de la première estimation, il s'opère par cela même une séparation du fonds et du croît et c'est le croît divisé, distingué du fonds par cette opération, qui fait l'objet du partage ; si, au contraire, le propriétaire n'use pas de cette faculté, le fonds et le croît restent confondus : de ces deux choses l'une est la principale, l'autre est l'accessoire ; il est conforme aux principes généraux du droit que le second reste uni au premier. »

La conséquence de ce système qui est aussi le nôtre étant de laisser au maître la faculté de retenir la part du colon dans le croît, au prix de l'estimation, on peut nous demander pourquoi nous consacrons au préjudice du preneur une sorte d'expropriation que nous n'avons pas voulu admettre au préjudice du bailleur en réfutant le deuxième système.

Nous répondons avec Méplain que l'avantage accordé au bailleur s'explique au cas de cheptel simple par ce fait que l'excédent de valeur pouvant n'avoir d'autre cause que la hausse du prix des bestiaux, si l'avantage dont s'agit n'existait pas au profit du bailleur, celui-ci pourrait être obligé de recevoir un nombre de bêtes inférieur à celui qu'il a donné. Dans l'hypothèse du bail à colonage, cette préférence est bien plus équitable encore : les bestiaux qui, à la fin du contrat, garnissent la métairie, sont attachés à l'exploitation et cela est vrai, dit Méplain, même pour ceux qui excèdent le fonds du cheptel : les innovations agricoles exigent souvent l'accroissement de ce dernier, et le propriétaire qui serait obligé d'en abandonner une partie au colon serait forcé de la racheter le lendemain ; ajoutez à cela qu'il n'est pas toujours aisé de rencontrer immédiatement toutes les convenances de prix et d'espèces et que l'exploitation pourrait se trouver ralentie pendant un certain temps. Il y a au surplus un intérêt réel pour la culture dans la conservation sur chaque domaine des animaux qui y ont été élevés et y sont acclimatés.

Il est d'usage dans certaines contrées, notamment dans la Touraine, que les propriétaires donnent à leurs métayers, lors de leur entrée en jouissance, une souche de bestiaux estimée, et il est stipulé que le colon aura la faculté de s'en rendre propriétaire dans le cours du bail

à charge de rembourser au bailleur le prix d'estimation. Dans cette hypothèse, le colon qui aura fait le rachat des bestiaux estimés aura-t-il le droit de les enlever à sa sortie malgré l'opposition du maître, ou ce dernier pourra-t-il encore les retenir suivant estimation ? La question est généralement résolue dans le dernier sens, et cette solution s'appuie sur ce motif que nous avons fait valoir, qu'il est de l'intérêt des propriétaires de métairie et de la culture en général que les bêtes employées à l'exploitation d'un fonds restent sur ce fonds.

Ces considérations justifient l'interprétation que nous avons proposée : toutefois, s'il est juste que le maître puisse garder la totalité du croît à la fin du bail, il aurait été plus équitable encore que cette faculté devînt pour lui une obligation. Plusieurs tribunaux l'ont compris ; c'est ainsi que la Cour de Bourges, dans un arrêt du 9 juillet 1828, a décidé que, lorsqu'à l'expiration du bail le propriétaire garde la totalité du cheptel pendant douze jours et conduit en foire pour les vendre les animaux qui en font partie, il manifeste par là l'intention de garder le tout pour son compte et se rend non recevable à demander ensuite le partage du croît.

S'il est vrai en effet que le propriétaire eût été le plus souvent obligé de racheter les bestiaux représentant la part du colon dans le croît au cas où il aurait dû les abandonner à son métayer, il est aussi certain que ce dernier, tenu de recevoir cette part en nature, aurait été contraint de revendre immédiatement les animaux qui la composaient ; en effet, en quittant la métairie, il entre dans une autre qui se trouve garnie des bestiaux nécessaires à son exploitation, et il n'a que faire des premiers.

Il y a donc sous ce rapport une lacune dans la loi. « C'est, dit Méplain, le sort ordinaire des lois dont les

dispositions ne sont pas dans un juste rapport avec les intérêts qu'elles sont destinées à régir, de rencontrer une résistance opiniâtre à leur exécution : aussi est-il fort rare que le métayer, contraint de recevoir sa part de bénéfices en nature, s'y résigne sans subir un procès ; il appelle de la lettre de la loi à l'équité.

Quoiqu'il en soit, *dura lex sed lex.*

Si la deuxième estimation est inférieure à la première, le métayer doit simplement rembourser au propriétaire la moitié du déficit.

APPENDICE

Aperçu économique.

« Il n'y a qu'une société de perte et de gain qui puisse réconcilier ceux qui sont destinés à travailler avec ceux qui sont destinés à jouir ».

(MONTESQUIEU, *Eprit des Lois*, XIII, 3.)

Après avoir essayé de décrire le mécanisme du bail à colonat et d'en faire connaître le fonctionnement, nous ne croirions pas avoir suffi à notre tâche, si nous ne nous efforcions de répondre à cette question, entrevue dès le début de ce travail, et qui ne laissera pas que de nous être posée : A qui le métayage convient-il ? Ce mode d'amodiation est-il préférable au fermage généralement usité dans nos contrées ? Ne marque-t-il pas un temps d'arrêt, une étape pour arriver au bail à ferme ?

Les auteurs réputés maîtres en la matière nous montrent ainsi les phases successives du développement de l'agriculture :

Livrée d'abord aux mains d'esclaves qu'aucun intérêt n'attache à sa prospérité, elle s'affranchit dans celles des colons *serfs* que la loi unit à la terre en défendant au maître de les en séparer. Sa fécondité s'augmente lorsqu'au lieu de travailler uniquement pour son maître, le colon, assujetti seulement au tribut d'une quote-part des fruits, partage au moins les bénéfices d'un redoublement

de travail et de soins. Son essor est plus rapide encore dans les mains du franc-fermier qui, payant un loyer du capital qu'on lui prête, ne doit rien au-delà et profite seul de l'accroissement des produits ; enfin, la culture s'unissant à la propriété, le maître du sol dont la jouissance n'a point de terme, confiant dans l'avenir, l'enrichit de ses épargnes, et l'agriculture atteint alors son plus haut degré de prospérité, son âge d'or (1).

Toutefois ce n'est pas d'un seul bond qu'elle franchit cet espace : chacun de ses âges a ses entraves qu'elle doit rompre et dont il faut qu'elle s'affranchisse par des efforts pénibles et persévérants. Ces efforts ont paru excessifs à J.-B Say qui fut quelque temps receveur des droits réunis dans l'Allier, la terre classique du métayage. Le savant économiste lançait un anathème contre ceux qui étaient attachés au colonage. On trouvera toujours des métayers, écrivait-il à l'aurore de ce siècle, parce qu'il y aura toujours des malheureux qui ne sauront que devenir. Sinistre oracle d'un des pères de la science, nouvelle alors ; parole de désespérance pour ceux qui se sentent attirés vers la culture des champs. Recueillons-la comme l'écho d'une parole divine à l'humanité au sein de laquelle il y aura toujours des pauvres.

Ces divers âges successifs assignés à l'agriculture lui sont-ils fatalement imposés, et ne pouvons-nous considérer le métayage comme marchant de pair avec le fermage pour arriver avec lui à l'âge d'or, au faire-valoir qui est redevenu pour certains propriétaires l'âge de fer. Nous le pensons d'autant plus que, dans un grand nombre de départements où la richesse du sol est renommée et confiée de temps immémorial aux fermiers, nous n'avons

(1) Méplain, introduction, p. XVII.

pu constater les traces du métayage. Nous estimons que le fermage et le colonage sont frères, mais que leurs champs d'application ne sont pas les mêmes : ils peuvent, par des voies différentes, mener l'agriculteur au terme désiré, le faire-valoir.

Il existe des contrées où le paysan sans ressources aime mieux se faire homme de peine que de devenir colon partiaire : si le prix de ses journées de travail est plus élevé pendant la période des ensemencements et de la moisson, il diminue à la morte-saison et se réduit presque à la nourriture; le chômage survient parfois, trop souvent peut-être, et alors les moyens d'existence lui font défaut. Le colon partiaire, au contraire, pourra faire un emploi utile de ses bras et se créer des occupations permanentes.

L'assurance d'un travail justement rétribué est l'un des plus grands bienfaits du contrat qui nous occupe. « Le bail à colonie, nous dit Bastiat, a un caractère essentiel de perpétuité, ou du moins sa durée dépend entièrement de l'activité, de l'esprit d'ordre et de la probité du colon partiaire. Pourvu qu'il travaille bien la terre et exécute loyalement les conditions de son contrat, il n'y a aucune raison pour qu'il soit expulsé, et en aucun cas ses charges ne sont aggravées. Il y a donc une place pour l'espérance dans le cœur du métayer : il profitera de chacun de ses efforts, chaque goutte de sueur qui tombe de son front aura sa récompense; il peut montrer ses champs avec orgueil et confiance au propriétaire; il n'a pas à craindre que le bon état de ses cultures enflamme sa cupidité. (Bastiat, *Journal des Économistes*, XIII, p. 232 et s.)

On dit que la rémunération de son travail lui ayant procuré des ressources disponibles, il sera tenté de les

diriger vers l'exploitation directe du sol, qu'il ne tardera pas à devenir fermier. Ceux qui raisonnent de la sorte induisent que le bail à ferme est supérieur au bail à colonage, que ce dernier est un échelon inférieur de la hiérarchie des exploitations agricoles. Ce préjugé aurait pour fâcheux résultat de transformer un mode particulier et stable de tenure rurale en un simple procédé de transition.

Ne voit-on pas tout d'abord que ce nouveau fermier va changer en mal sa situation, alors qu'il va transformer ses prestations en nature qu'il pouvait facilement fournir puisqu'il ne doit qu'une quote-part, en un paiement d'une somme fixe en argent. Le rôle de métayer qu'il avait rempli avec profit parce qu'il se bornait à cultiver le domaine et à nourrir le cheptel, il va le changer, espérant ainsi se procurer une plus grande indépendance d'action. Il a été séduit par les rendements supérieurs des dernières années de son bail à colonat, rendements obtenus par son association avec un propriétaire aimant à faire des avances à sa terre et désireux d'en accroître le revenu.

Maintenant il offrira à ce propriétaire, comme prix de son nouveau bail, une somme supérieure à la capitalisation moyenne de ses produits ; nous le voyons courir les foires et les marchés pour vendre et acheter le bétail; il devient commerçant et abandonne le soin de ses cultures à des mains parfois inexpérimentées. Que les vaches maigres viennent à passer, — et on les voit souvent sur le champ du cultivateur, — notre fermier improvisé ne tardera pas à se retourner vers les temps heureux du métayage avec le regret de n'y plus vivre.

Ce mouvement de conversion du bail à colonat vers le bail à ferme s'est ralenti dans les régions où il s'était

produit : les enquêtes récentes faites à ce sujet le témoignent suffisamment : dans l'Ain, les petits cultivateurs s'éloignaient du métayage par respect humain ; aujourd'hui ils reviennent volontiers vers une institution qui leur offre plus de sécurité que le fermage. Dans l'Allier, ils recherchent le métayage comme leur offrant une certitude de revenus plus grande que tout autre mode d'exploitation ; dans les Pyrénées-Orientales, ce sont les petits cultivateurs qui gagnent le plus au métayage. Dans le Charollais, ils sont très désireux de devenir métayers, ce qui prouve qu'ils y acquièrent une certaine aisance (Rérolle, p. 536, note 1).

On retrouve cette tendance plus ou moins accentuée dans bon nombre de départements du Centre et dans ceux qui s'étendent sous la même latitude tant vers l'Ouest que vers l'Est : La statistique agricole de 1868 nous apprend que, parmi les métayers, 203.860 possédaient de petites terres : on ne peut qu'augurer favorablement de l'élévation de ce chiffre.

Nous pensons donc que le métayage peut se suffire à lui-même, qu'il est un mode d'exploitation propre et que si, dans son développement, il tend à emprunter au fermage un jeu plus libre, il n'expose pas le métayer à la condition rigoureuse à laquelle est soumis le fermier ordinaire prenant à son compte les bonnes comme les mauvaises années.

Méplain qui a exercé longtemps les fonctions de juge au Tribunal civil de Moulins, nous fait voir comment le colonage était organisé dans le département de l'Allier et dans un grand nombre de départements limitrophes. Trois acteurs entrent en scène : le propriétaire, le fermier et le colon (Méplain, introduction, p. III et s.).

Le propriétaire remplit le plus souvent une fonction

publique ; c'est celui qui, suivant l'heureuse expression de Chopin, est employé « dans les embarrassements des procès, en France plaideuse, tourne la meule assidûment au moulin des affaires », c'est celui qui exerce une profession libérale, industrielle ou commerciale ; celui en un mot que ses occupations ou le soin de ses plaisirs retiennent à la ville.

Le fermier n'est pas celui que nous voyons tous les jours dans le nord de la France. Il ne daigne pas être cultivateur : il ne peut pas être propriétaire; c'est un espèce d'intendant à forfait qui rappelle les anciens fermiers généraux, c'est un spéculateur qui vendra le mobilier de culture au moment des cours les plus élevés, ne se souciant pas des convenances de l'exploitation. Lui seul est responsable de la somme promise au propriétaire : il faut que la terre soit cultivée, et nous voyons apparaître le colon.

Le colon est le véritable cultivateur ; c'est lui qui laboure les champs en toute saison, lui qui prépare la terre à recevoir la semence, lui encore qui fauche la moisson et la rentre dans les bâtiments de la métairie : c'est lui enfin qui est obligé de faire battre les grains et de les préparer pour la vente.

Pour le colon, le propriétaire est presque une fiction : c'est le symbole des droits attachés à la propriété. Ce n'est pas pour le paysan français ce qu'est le *landlord* pour l'Irlandais, c'est-à-dire un possesseur de terres en vertu de confiscations ou par suite des chances de la politique, détesté des campagnards et qui traite avec un fermier général. Notre métayer vit depuis quelque temps sur le domaine, peut-être y est-il né ; il reconnaît le droit du propriétaire, mais il est rare qu'il soit aidé par lui. Le sera-t-il par le fermier ? . . . . .

Celui-ci n'est point en état d'éclairer le colon ; il n'a pas fait d'études agronomiques, il n'est pas sorti de sa contrée et n'a même jamais conduit la charrue. Il pourrait encourager le cultivateur en lui faisant des avances, mais ses ressources trop modestes ne le lui permettent pas : d'ailleurs il est plutôt un commerçant de produits agricoles, souvent même il étend ses opérations et devient spéculateur. « Malheur alors, s'écrie M. Rérolle, malheur à la terre, au propriétaire et au colon ! Celui-ci se transforme en un voiturier aux gages du sous-traitant, les bestiaux quittent les labourages pour les charrois, les terres restent en friche, les engrais se perdent sur les routes ; la condition du métayer est déplorable ».

Depuis l'époque où Méplain écrivait son livre, la mise en scène des trois personnages a déjà vieilli : nous avons fait volontiers le sacrifice du fermier général, facteur que le temps s'est chargé d'éliminer. Nous pensons que le propriétaire éloigné de ses terres fera mieux de mettre le colon en rapport direct avec un mandataire, homme d'affaires, régisseur ou garde particulier, un intermédiaire en un mot n'agissant pas pour son propre compte.

Le fermier général venant à disparaître, nous aimons à rencontrer en tête à tête le propriétaire et le colon : le premier se trouve investi de la haute direction de la métairie, le deuxième fournit le concours de ses bras. Il est secondé par chacun des membres de sa famille qui trouve un emploi conforme à son âge et à son sexe sous l'impulsion du chef du foyer.

Le propriétaire estime-t-il qu'il y a des améliorations culturales à réaliser qui sont interdites au colon en raison de l'insuffisance de ses moyens, ce dernier lui

fournira un précieux concours, il ne manquera pas d'approuver et de prendre en partie à sa charge une dépense destinée à assurer le succès de l'entreprise. Le cheptel demande-t-il à être augmenté, y a-t-il lieu de faire une substitution dans la nature du bétail, une sélection a-t-elle été entrevue dans la race, leurs efforts communs vont concourir au but désiré. Il en sera de même pour toutes les transformations propres à élever le niveau de la valeur de l'exploitation.

C'est ainsi que nous voyons réunis un moment ces deux facteurs de la production de la richesse : le capital et le travail. Il leur arrive souvent de se combattre : c'est qu'ils n'ont pas appris à se connaître, qu'ils ont rarement vécu ensemble.

Le colonage convient, croyons-nous, à deux classes de propriétaires : à ceux qui ont des loisirs il procure des occupations agréables, à ceux qui veulent essayer des améliorations importantes, aux véritables agriculteurs, il fournit un moyen économique d'atteindre le résultat cherché.

Pour tous les propriétaires, le métayage, au point de vue social, sera d'une grande utilité ; il les force à résider sur leurs terres et à y occuper leurs loisirs, à apprendre l'agriculture et à acquérir des connaissances professionnelles nécessaires pour avoir la confiance des paysans, à faire entrer dans leurs mœurs un dévouement aux classes ouvrières, trop souvent peu compris et méconnu, qui est cependant un devoir dont l'accomplissement est indispensable pour la bonne harmonie sociale.

Au colon le métayage permet l'utilisation des moyens que le propriétaire met à sa disposition en vue d'obtenir des rendements plus rémunérateurs. Nous avons vu que

le nombre des métayers possédant de petites terres, acquises au prix de leurs économies, allait croissant dans les contrées soumises au colonage. Olivier de Serres voulait que le métayer n'eût aucun bien au soleil, mais des moyens à la bourse : il craignait que ce fût là une concurrence fâcheuse pour la métairie. Nous estimons que si la propriété du colon est éloignée de la métairie et que ce dernier la fasse cultiver par autrui, elle n'est pour le bailleur la source d'aucun préjudice.

Les moyens à la bourse qu'Olivier de Serres souhaitait pour les métayers trouveraient de nos jours des placements plus nombreux que sous le règne d'Henri IV; mais, outre que les gens de la campagne ne sont pas à même d'apprécier la solidité des valeurs cotées à la Bourse, nous pensons qu'ils feront un emploi très productif de leurs économies en reprenant au propriétaire tout ou partie de son cheptel : ils se procureront ainsi un capital qu'ils administreront eux-mêmes et qui ne manquera pas de les rémunérer largement ; il sera pour eux une source de crédit et pour le propriétaire un gage non moins qu'un encouragement à faire des avances à son associé.

Nous savons que notre contrat n'échappera pas aux difficultés de toutes les transactions économiques : le propriétaire ne manquera pas de réclamer des prestations pécuniaires ou en nature, des services corporels pour lui ou pour sa maison ; il préférera les tenir de son métayer, pensant ainsi les obtenir de meilleure grâce que d'un étranger ; ce sera pour sa vanité peut-être une forme modernisée, un souvenir lointain de l'Hommage en retour duquel le colon recevra, à défaut de protection armée, une concession gracieuse de quelque objet utile pour lui ou sa famille.

De son côté le colon ne manquera pas de grossir la difficulté des temps que lui a créée le bien-être du jour. Il faut bien être et paraître comme tout le monde : il formera avec ses pairs, tantôt un mouvement d'opinion, tantôt une société qu'une réminiscence de l'*Histoire du Droit* nous invite à appeler *taisible*. A ces moyens il devra d'obtenir, soit une plus forte proportion dans la récolte, soit un numérateur plus important dans la fraction du croît lui revenant dans le cheptel. Ces difficultés d'ailleurs dérivent moins de la nature particulière du contrat de métayage que de la liberté des conventions et de la loi économique de l'offre et de la demande. N'oublions pas non plus qu'il s'agit d'un partage de fruits, obtenu par l'association et dont le caractère a frappé le comte de Gasparin que nous citons pour la dernière fois :

« Il y a, dit ce savant agronome, il y a dans le principe du partage des produits entre le travailleur et le capitaliste, une vertu secrète qui s'adapte merveilleusement aux faiblesses de la nature humaine, qui fait taire la jalousie et la cupidité et qui semble particulièrement adaptée à la situation actuelle des peuples.

» Dans les pays à métairies, on ne voit pas cette fureur aveugle contre la propriété qui anime les esprits dans ceux à fermage : courir ensemble les mêmes chances, craindre les mêmes fléaux, se réjouir des mêmes événements, pleurer les mêmes pertes, c'est établir une confraternité qui ne laisse pas prise aux mauvaises passions ». (De Gasparin, *Le Métayage*, introduction, p. 3.)

Vu :

Le Président de l'Acte public,

R. Blondel.

Nancy, le 23 avril 1896.

Vu par le Doyen.

Nancy, le 25 avril 1896.

E. Lederlin.

Vu et permis d'imprimer.

Nancy, le 25 avril 1896.

Le Recteur,

A. Gasquet.

TABLE DES MATIÈRES

Pages

INTRODUCTION. — Notions historiques. Législation comparée..... 11

CHAPITRE Ier. — Nature et caractères du contrat..... 25

SECTION Ire. — Nature..... 25

1er SYSTÈME. — Le colonage partiaire est un louage de choses..... 27

2e SYSTÈME. — Le colonage est un louage d'ouvrage..... 35

3e SYSTÈME. — Le bail à colonage est une société. 36

4e SYSTÈME. — Le bail à colonage est la juxtaposition du louage et de la société..... 40

5e SYSTÈME. — La nature du contrat de colonage dépend de l'intention des parties. 41

6e SYSTÈME. — Le colonage est un contrat *sui generis* et mixte..... 41

SECTION II. — Caractères du contrat de colonage... 45

CHAPITRE II. — Conditions de validité du contrat de colonage..... 47

SECTION Ire. — Conditions de fond..... 47

§ I. — Consentement..... 48

§ II. — Capacité..... 50

§ III. — Objet..... 51

§ IV. — Cause..... 55

SECTION II. — Conditions de forme..... 55

CHAPITRE III. — Effets du contrat..... 56
SECTION Ire. — Obligations du bailleur..... 56
1re OBLIGATION. — Délivrance 57
2e — — Le bailleur doit entretenir la chose en état de servir à l'usage auquel elle était destinée..... 58
3e OBLIGATION — Garantie 65
§ I. — Garantie des vices de la chose..... 65
§ II. — Garantie contre les troubles apportés à la jouissance du colon..... 67
1) Troubles venant du propriétaire... 67
2) — causés par les tiers..... 70
Le propriétaire est-il obligé par les quasi-délits du colon..... 74
SECTION II. — Obligations du preneur..... 76
1re OBLIGATION. — Obligation de faire..... 77
Le colon doit user de la chose en bon père de famille..... 77
2e OBLIGATION. — Obligation de donner..... 88
SECTION III. — Droits du maître..... 114
§ I. — Droit de prélèvement..... 115
§ II. — Droit de direction..... 117
§ III. — Droit de chasse et de pêche..... 119
Privilège..... 120
1) Sur quoi porte le privilège..... 123
2) Créances garanties par le privilège. 128
3) Rang du privilège..... 130
4) Mode d'exercice du privilège..... 133
SECTION IV. — Droits du colon..... 138
SECTION V. — Droits communs aux deux parties.. 138
Compétence..... 138
Prescription 145
CHAPITRE IV. — Preuve du contrat et enregistrement. 146
SECTION Ire. — Preuve..... 146
§ I. — L'existence du contrat est contestée.. 146
§ II — Le montant de la prestation est contesté. 152
§ III. — La contestation porte sur la durée du contrat..... 153

SECTION II. — Enregistrement 156
§ I. — Historique 156
§ II. — Liquidation ou calcul et montant du droit 162
§ III. — Où et dans quel délai les baux écrits doivent-ils être enregistrés ? 165
§ IV. — A qui incombent les frais d'enregistrement 165
§ V. — Par quel laps de temps se prescrivent les droits d'enregistrement ainsi que l'amende résultant du défaut de déclaration 166
§ VI. — Enregistrement de la cession de bail. 167
CHAPITRE V. — Dissolution du contrat 173
§ I. — Perte totale ou partielle 173
§ II. — Vente 177
§ III. — Congé 179
§ IV. — Expiration du temps convenu et tacite reconduction 182
§ V. — Inexécution des conditions 185
§ VI. — Mort du colon 189
CHAPITRE VI. — Cheptel 196
APPENDICE. — Aperçu économique 212

Nancy. — Imp. CREPIN-LEBLOND, 21, rue Saint-Dizier (passage du Casino).